Bijlage 1 Onderdeel uitmakend van het raadsvoorstel

Zienswijzenrapport behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Sperwerstraat 2-4'

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Reactie op hoofdlijnen 3
2.1 Verkeersveiligheid 3
2.2 Parkeren 4
2.3 Geluid 4
2.4 Milieu(effectrapportage) 5
2.5 Woonprogramma en sociale samenhang 5
2.6 Stedenbouwkundige aspecten 6
2.7 Privacy en uitzicht 7
2.8 Participatie en besluitvorming 7
3. Overzicht ingediende zienswijzen 9
3.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen 9
3.2 Overzicht ingediende zienswijzen en reactie gemeente 10
Bijlage 1. Onderzoek warmtepompen 27
Bijlage 2. Bezonningstudie 28
Bijlage 3. Onderzoek privacy en uitzicht 29
Bijlage 4 Beeldverslagen buurtbijeenkomsten 30

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Sperwerstraat 2-4' heeft zes weken ter inzage gelegen van 14 oktober tot en met 24 november 2021.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 8 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend waarvan één zienswijzen door meerdere bewoners is ondertekend. Deze zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Een aantal onderwerpen komt in meerdere zienswijzen terug. Ten behoeve van de leesbaarheid is ervoor gekozen om met name op deze onderwerpen in hoofdstuk 2 een reactie op hoofdlijnen te geven.

In de hoofdstuk 3 zijn de individuele zienswijzen samengevat met een reactie van de gemeente. Afgesloten wordt met hoofdstuk 4 waarin een overzicht is opgenomen met daarin de (ambtshalve) wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

2. Reactie op hoofdlijnen

2.1 Verkeersveiligheid

De voorgenomen ontwikkeling zorgt naar boven afgerond voor een verkeersgeneratie van 69 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Hier staat tegenover dat de verkeersbewegingen als gevolg van het bestaande garagebedrijf met bovenwoning komen te vervallen. Per saldo zal de toename van het aantal verkeersbewegingen dan ook minder zijn.
Het parkeerterrein ten behoeve van het appartementengebouw wordt ontsloten op de veilig en overzichtelijke Kwartelstraat, een woonstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur. Daarna wordt het verkeer in het noorden via de Sperwerstraat en in het zuiden via de Zaslaan in het heersende verkeersbeeld opgenomen. Deze omliggende wegen zijn van voldoende omvang om de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen.

In de huidige situatie is er sprake van een bedrijfsgebouw van circa 900 m^2 bvo waar een garagebedrijf is gevestigd is geweest. Een dergelijke functie is op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) te vergelijken met de functie 'Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief'. Voor een dergelijke functie geldt op basis van de verstedelijkingsgraad 'sterk stedelijk' en stedelijke zone 'rest bebouwde kom' een gemiddelde verkeersgeneratie van 9,2 verkeersbewegingen per 100 m^2 bvo per weekdagetmaal. De totale verkeersgeneratie van de huidige situatie bedraagt dan ook 9*9,2= 82,8 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Per saldo is er daarmee sprake van een afname van de hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Dit heeft een positieve invloed op de verkeersveiligheid.

Daarnaast wordt de entree aan een vrijliggend voetpad gerealiseerd. De parkeervlakken en de groenstrook vormen een scheiding met de rijbaan, waardoor de afstand tot de openbare weg groter is dan aan de Sperwerstraat. Dit heeft eveneens een positief effect op de verkeersveiligheid.

De entree van het appartementengebouw wordt aan de Dr. Schaepmanlaan gerealiseerd. Dit is de entree waar bewoners gebruik van kunnen maken. Bewoners dienen de fiets aan de hand te nemen om de entree te bereiken, omdat de entree aan een voetpad grenst. Via de entree kunnen bewoners de kelder bereiken, waar ze de fiets kunnen stallen. Opgemerkt wordt dat de kelder ook via de parkeerplaats aan de achterzijde van het pand te bereiken is. Bewoners zullen ook van deze ingang via de Sperwerstraat/ Kwartelstraat gebruik maken. Daarnaast is de parkeervoorziening voor bezoekers eveneens op het parkeerterrein voorzien. Bezoekers zullen dan ook via de Sperwerstraat/Kwartelstraat komen. Al met al wordt geconcludeerd dat hinder van fietsen op de stoep langs de Doctor Schaepmanlaan beperkt zal zijn.

2.2 Parkeren

Het huidige gebouw met de autogarage en kantoorruimten bestaat uit ongeveer circa 900 m^2 bvo. Deze functie is vergelijkbaar met functie 'Bedrijfsruimten en kantoren gemengd milieu (woonwijken)'. Op basis van de gemeentelijke beleidsregels parkeren geldt een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per 50 m^2, wat betekent dat de huidige parkeerbehoefte 18 parkeerplaatsen bedraagt. Daarnaast zijn er in de huidige situatie drie appartementen van tussen de 75 m^2 en 120 m^2 aanwezig. Voor dergelijke appartementen geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement. Ten behoeve van de huidige aanwezige appartementen bedraagt de parkeernorm dan ook 2,6 parkeerplaatsen. De huidige parkeerbehoefte is daarmee 18+3,9= 21,9 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn op eigen terrein geen parkeerplaatsen aanwezig, omdat het perceel geheel bebouwd is. De bestaande parkeerbehoefte wordt dan ook volledig op het openbare terrein afgewenteld.

De aanwezige kelder was bedoeld voor opslag van auto's van het garagebedrijf. Deze kelder is niet bereikbaar met een hellingbaan, maar met een kapotte transportlift die niet herbruikbaar is. Deze voormalige opslagvoorziening telt niet mee in de parkeernormen.

De naar boven afgeronde parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling bedraagt 21 parkeerplaatsen. Er worden 12 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd (niet openbaar parkeerterrein). Daarnaast worden er vier parkeerplaatsen aan de Sperwerstraat gerealiseerd en blijven aan de Doctor Schaepmanlaan vier parkeerplaatsen behouden en wordt er nog één parkeerplaats aan de Doctor Schaepmanlaan gerealiseerd

Er is dan ook sprake van een verbetering van de parkeersituatie ten opzichte van de huidige situatie. Door de voorgenomen ontwikkeling is namelijk sprake van een lagere belasting op de openbare parkeerplaatsen dan in de huidige situatie.

2.3 Geluid

Artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een buitenunit maximaal 40 dB(A) mag veroorzaken op de perceelgrens met het aangrenzend perceel waar een woonbestemming geldt. Belangrijk is dat deze norm geldt voor nieuwbouw én bestaande woningen. Van belang is dat deze norm geldt op de perceelgrens.

De bestemmingen die in een bestemmingsplan aan gronden worden gegeven, mogen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Als een bestemmingsplan warmtepompen bij woningen mogelijk maakt, moet er onderzoek gedaan worden naar de geluidbelasting als gevolg van deze warmtepompen. Vast moet komen te staan of in de omgeving sprake is en blijft van een aanvaardbaar (akoestisch) woon- en leefklimaat.

In een uitspraak van 28 juli 2021 heeft de Raad van State geoordeeld dat de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan voor de beoordeling van mogelijke geluidsoverlast van warmtepompen niet kan volstaan met een verwijzing naar de procedure over de omgevingsvergunning. De gemeenteraad moet bij het bestemmingsplan een afweging maken van de mogelijke gevolgen voor de omgeving na realisatie van warmtepompen en moet onderzoeken of een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat zal bestaan.

Wel kan de gemeenteraad – als het bestemmingsplan is vastgesteld na 1 april 2021 in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening aansluiten bij de norm van artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012. Deze norm is namelijk specifiek geschreven ter bescherming van de omwonenden. Enkel verwijzen is niet voldoende. Er moet onderzocht worden of aan deze norm wordt voldaan.

In voorliggend geval is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de akoestisch gevolgen van de te realiseren warmtepompen. Het onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd. Aangrenzende woonfuncties bevinden zich alleen aan de zuidzijde van het perceel. Het geluid gemeten aan de dakrand bedraagt 41 dB(A). De zuidelijke perceelgrens ligt daar nog verder van, dus daarmee is de verwachting dat de geluidsbelasting op omliggende woningen ruim binnen de 40dB(A) norm blijft.

2.4 Milieu(effectrapportage)

Ten aanzien van de milieugevolgen van het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat hier in hoofdstuk 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan nadrukkelijk op is ingegaan en dat waar nodig onderzoeken zijn uitgevoerd. De onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de stikstofberekening geactualiseerd, zodat deze voldoet aan de nieuwste versie van de Aeriuscalculator. Deze is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Daarnaast is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van warmtepompen op omliggende woonpercelen (zie hiervoor paragraaf 2.3).

Voor het overige zijn de teksten uit hoofdstuk 4 van de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken voldoende om een goed beeld te krijgen van de milieugevolgen van het bestemmingsplan. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet benodigd.

2.5 Woonprogramma en sociale samenhang

In Nederland is sprake van een wooncrisis. Dat betekent dat de behoefte aan woningen groter is dan het aanbod. Ook Arnhem kent een grote opgave om te voorzien in de woonbehoefte. Uit recent onderzoek van ABF blijkt dat voor de gemeente Arnhem voor de periode 2021-2030 een groei is geprognosticeerd van circa 9.190 woningen. Dit betekent dat tot 2030 er circa 9.190 extra woningen nodig zijn, verspreid over alle woonsegmenten. Tot 2040 zijn er zo'n 16.000 extra woningen benodigd. Gelet op de woonbehoefte is er een belangrijke, stadsbrede opgave om te kijken hoe de woningbouwproductie versneld kan worden en bekeken dient te worden binnen welke projecten woningen kunnen worden toegevoegd.

Vanuit het Plan van aanpak woningbouwontwikkeling en vanuit de Woondeal wordt er gestuurd op toevoeging van woningen in het betaalbare segment. Dit houdt in minimaal 30% sociale huur bij voorkeur in samenwerking met een woningcorporatie. Naast sociale huur valt ook midden huur en betaalbare koop (NHG-kostengrens) onder het betaalbare segment.

Vanuit de Arnhemse woonprincipes 2025 sturen we op een mix aan woningtypes en doelgroepen. Voor de toekomstbestendigheid en brede inzet van de woningen is het belangrijk dat deze levensloopgeschikt worden gebouwd.

Het plan komt in deze vorm twee woningen tekort om te voldoen aan de norm van 30%. Omdat het in het een wijk ligt met een zeer hoog percentage corporatiebezit en de wijk kwetsbaarheden kent op het gebied van leefbaarheid, is dat in dit geval aanvaardbaar. De appartementen vallen in het 'betaalbare' segment.

Op schaalniveau van de wijken Geitenkamp en Monnikenhuizen is de voorgenomen woningbouwontwikkeling een toevoeging. De appartementen zijn namelijk geschikt voor senioren uit deze wijken, die vervolgens hun huidige (grondgebonden) woning achterlaten. Deze woningen kunnen vervolgens weer door andere doelgroepen bewoond gaan worden. Het realiseren van de appartementen draagt dan ook bij aan het op gang brengen van doorstroming in de wijken.

2.6 Stedenbouwkundige aspecten

Het volgende is opgenomen in de toelichting ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing.

De te realiseren nieuwbouw is gesitueerd op de hoek van de Sperwerstraat en de Doctor Schaepmanlaan. Het gebouw bestaat uit verschillende bouwdelen met verschillende bouwhoogtes op een half verdiepte kelder en is L-vormig. Het privé parkeerhof is toegankelijk via de Kwartelstraat.
Aan de Sperwerstraat bestaat het bouwdeel uit 4 bouwlagen. Daarmee vormt het een 'wand' aan het Plantsoen Roerdomplaan. De vierde bouwlaag aan de Sperwerstraat springt gedeeltelijk terug ten opzichte van de gevellijn. Daarnaast zakt de bouwmassa van vier naar drie bouwlagen. Hierdoor sluit het gebouw qua hoogte aan bij de hoogte van de aangrenzende bebouwing aan de Kwartelstraat.
Ter hoogte van het kruispunt tussen de Sperwerstraat en de Doctor Schaepmanlaan wordt een stedelijk accent gecreëerd. De bouwmassa bestaat daar uit 4 volle lagen en is op de rooilijn gesitueerd. Om dit accent te versterken, springen de gevels aan de Sperwerstraat en Doctor Schaepmanlaan terug ten opzichte van de rooilijn.
Aan de Doctor Schaepmanlaan bestaat het bouwdeel uit 2 bouwlagen op de half verdiepte kelderlaag. Deze hoogte sluit aan bij de aangrenzende bebouwing aan de Doctor Schaepmanlaan.

Gebouwhoogte in relatie met omgeving
De nieuwbouw sluit wat betreft maat en schaal goed aan op de bestaande omgeving want het vormt ruimtelijk gezien een schakel tussen de kleinschalige wijk Geitenkamp met de gesloten bouwblokprincipes en de grotere schaal van Monnikenhuizen met een meer open verkaveling. De nieuwbouw begrenst de open ruimte van het plantsoen aan de Roerdomplaan door een bouwhoogte van 13 meter, maar domineert deze ruimte niet. In de ruimere omgeving van de wijk zijn aan de Doctor Schaepmanlaan portiekflats gelegen. Dit zijn woongebouwen van 5 bouwlagen waarbij er niet wordt afgetrapt richting de buurpanden. Qua hoogte ten opzichte van maaiveld hebben deze gebouwen een dominantere bouwhoogte dan de nieuwbouw.

Om de nieuwbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande omgeving en om er voor te zorgen dat er zo min mogelijk aantasting is van de bestaande omgeving is er een bezonningsstudie gedaan. Deze studie geeft voor zowel de bestaande situatie als de nieuwbouwsituatie alle belangrijke data en tijden weer en maakt op die manier de effecten ten aanzien van bezonning inzichtelijk.

Conclusie uit deze studie is dat er weliswaar enige aantasting is voor de woning aan de Sperwerstraat 4a ten aanzien van de bezonning maar dat dit geenszins een onevenredige aantasting is. De bezonningsstudie is als bijlage 2 bij dit zienswijzenrapport gevoegd.

Binnenplanse afwijking voor 10% van de bouwhoogte
De regels van het ontwerpbestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om af te wijken van de maximum goot- en bouwhoogte (in artikel 8.1 onder 1.). Het gaat om een afwijking van 10% waar gebruik van kan worden gemaakt indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Dit biedt flexibiliteit indien er toch een hogere bouwhoogte noodzakelijk is.
Voor het plan aan de Sperwerstraat heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden bij de totstandkoming van de plannen waar de goot- en bouwhoogten onderdeel van uitmaken. Dit is ook uitgebreid met de omwonenden besproken. Het opnemen van flexibiliteit is gezien het zorgvuldige proces en de nauwkeurige inpassing niet gewenst. Het voorstel is om de 10% afwijkingsregeling die is opgenomen in artikel 8.1 onder 1. te schrappen.

2.7 Privacy en uitzicht

Als gevolg van de nieuwbouw verandert de situatie voor omwonenden op het gebied van uitzicht en privacy. Er is naar aanleiding van de bezwaren specifiek per adres gekeken naar de situaties waar dit zou kunnen gaan optreden en dit is door middel van beelden inzichtelijk gemaakt. Op basis van dit onderzoek is het plan op onderdelen aangepast (o.a. melkglas in ramen). Voor het overige wordt er geconstateerd dat er geen onevenredig aantasting is van privacy en uitzicht als gevolg van de nieuwbouw. Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd.

2.8 Participatie en besluitvorming

Ondanks de coronamaatregelen van dat moment heeft er in mei 2020 een (digitaal) proces met de buurt plaats gevonden. Naar aanleiding van dit bewonersoverleg is het plan aangepast, wat heeft geresulteerd in voorliggend plan. Het aangepaste plan is op 21 december 2020 opnieuw digitaal aan de buurt voorgelegd. Daarna is het plan nogmaals op 12 juli 2021 en 3 mei 2022 met de buurt besproken (zie bijlagen 4 (beeld)verslagen). Daarnaast hebben er nog individuele gesprekken met omwonenden plaatsgevonden.

In de zienswijzen geven sommige bewoners aan dat er sprake is van 1-richtingsverkeer en dat er onvoldoende met hun opmerkingen is gedaan. Er zijn vanuit het algemene belang andere keuzes gemaakt dan diverse omwonenden wenselijk achten. Hierdoor hebben sommige bewoners moeite met (een deel van) het plan, vooral als dit van invloed is op de directe woonomgeving. In de planvorming is op de volgende wijze rekening gehouden met bezwaren en wensen van bewoners:

- Er is aan de zijde van de Dr. Schaepmanlaan grenzend aan het buurperceel voor gekozen om zijkanten van de balkons uit te voeren met melkglas of gelijkwaardig om zo inkijk te voorkomen.
- Ook wordt aan deze zijde het hekwerk naar de bergingen geluidarm en vandalismebestendig uitgevoerd.
- De huidige garagemuur wordt als erfafscheidingsmuur gehandhaafd. Ook omdat de buurman hier rechtstreeks tegenaan gebouwd heeft.
- Aan de Kwartelstraat is ervoor gekozen de ramen van de appartementen te verkleinen zodat daar minder uitzicht op de achterzijde van de dakterrassen aan de Geelgorslaan is. Overigens zitten in de huidige gevel ook ramen aan deze zijde.

- De inrit naar het parkeerterrein wordt d.m.v. een hekwerk afgesloten om ongewenste personen op het binnenterrein te weren.
- De totale hoogte van het gebouw is in de loop van de tijd met ongeveer 1 meter verlaagd.
- Er is veel gesproken over het verplaatsen van de hoofdentree van de Sperwerstraat naar de Dr. Schaepmanlaan. De buurt verwacht daar veel overlast van. Echter is niet duidelijk geworden waarom dit aan deze zijde erger zal zijn dan aan de aan de zijde van de Sperwerstraat. Belangrijk om daarbij te benoemen dat de entree aan een vrij liggend voetpad is gelegen en dat er een groenstrook en parkeervakken de scheiding met de rijbaan vormen.
- De verplaatsing van de entree van de Sperwerstraat naar de Dr. Schaapmanlaan is o.a. gedaan om de bouwhoogte zo minimaal mogelijk te kunnen houden. Dit heeft ook een positief effect op de vermindering van bezonning voor de directe omgeving.

Overleg of inspraak voorafgaand aan een ontwerpbesluit is niet wettelijk verplicht op grond van de afdeling 3.4 van de Awb. Er zijn geen eisen of voorwaarden gesteld aan dit voortraject en er zijn geen handvatten in wet- en regelgeving voor participatie in het algemeen en het omgaan met de uitkomsten.

3. Overzicht ingediende zienswijzen

3.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen

	Naam	Straat/Postbus	Postcode	Plaats
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

3.2 Overzicht ingediende zienswijzen en reactie gemeente

	Gronden	**Reactie gemeente**
Zienswijze #1	1. Als bewoners hebben wij op 13-7-2021 middels een brief duidelijk gemaakt dat wij tegen het verplaatsen van de hoofdingang naar de Dr. Schaepmanlaan zijn, omdat alle bewegingen dan naar dit drukke, onoverzichtelijke punt worden verplaatst. Terwijl de huidige hoofdingang op de Sperwerstraat ruim, overzichtelijk en licht is. Het realiseren van een fietsuitgang aan de Dr. Schaepmanlaan, over het trottoir en tussen de geparkeerde auto's, leidt tot gevaarlijke situaties. Dhr. Rots heeft aangegeven dat dit om bouwtechnische redenen is gedaan, maar wij vermoeden dat dit gedaan is om de adressen aan de Dr; Schaepmanlaan te krijgen in plaats van de Sperwerstraat, omdat de Sperwerstraat niet zo'n goede naam heeft. Wij vinden dat het ogenschijnlijke financiële belang niet zwaarder moet wegen dan het belang van de veiligheid.	1. In paragraaf 2.1, paragraaf 2.6 en paragraaf 2.8 wordt deze zienswijze beantwoord.
Zienswijze #2	1. Het zicht vanuit de woning en vanaf het dakterras op de Veluwe wordt ontnomen. Daarnaast wordt de privacy geschonden met het mogelijk maken van 19 wooneenheden. 2. Indien er sprake is van een bestemmingsplanherziening, dan zou het van visie getuigen en verstandig zijn om een integraal en samenhangend bestemmingsplan voor het gehele gebied Monnikenhuizen – Klarenbeek op te stellen, waarbij mogelijk ook Geitenkamp wordt meegenomen. Hiermee kan goede inspraak en een sterke uitwerking worden bewerkstelligt, waarbij wonen, werken, scholen, vermaak en winkelen met parkeerperikelen in goede samenhang worden uitgewerkt.	1. In paragraaf 2.8 wordt deze zienswijze beantwoord. 2. Het bestemmingsplan voorziet in de specifieke ontwikkeling aan de Sperwerstraat 2-4. Het meenemen van de gehele wijken Monnikenhuizen – Klarenbeek en Geitenkamp voegt niet veel toe, aangezien voor het overige deel van deze wijken dan uitsluitend het bestaande planologische regime opnieuw wordt vastgelegd.

	3. Hoe wil de gemeente een afname van bedrijvigheid opvangen. Hoe wordt een goed ondernemersklimaat gehandhaafd als er weer een bedrijfslocatie verdwijnt? Juist in de huidige tijd wil je lokaal kunnen werken om het aantal verkeersbewegingen te reduceren. De huidige situatie met veel thuiswerken zijn een belangrijke reden om meer werkruimte in de omgeving te stimuleren. Dit is ook goed voor de omgeving. 4. In het huidige plan zijn 12 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. In de huidige situatie is er een grote kelder aanwezig, waar ten minste 20 auto's kunnen staan. Waarom moet parkeren nu buiten plaatsvinden? De 19 wooneenheden gaan parkeeroverlast veroorzaken, ook door het in- en uitrijdende verkeer in de Kwartelstraat. Over de Kwartelstraat heeft de gemeente gezegd dat deze niet voor intensief gebruik is. Daarbij moet er ook in een straal van 75 meter rondom het plangebied gekeken worden naar de parkeerdruk. 19 wooneenheden betekent al gauw 30 auto's in de omgeving. Op een gezellige avond, als de bridgeclub en het café open zijn, neemt de parkeerdruk toe. Dan zouden er zeker 60 auto's in en rondom het plangebied geparkeerd zijn. Hoe wordt er dan voorzien in voldoende parkeergelegenheid? Het makkelijks is om gewoon de huidige parkeerkelder te gebruiken. 5. Als doelgroep is gerekend met een mix van sociale-, midden- en dure huur. Waarom geen koop? Koop is veel beter voor de sociale betrokkenheid en integratie in de buurt. Er zijn al veel huurwoningen in de omgeving. Door koopappartementen aan te bieden geeft de gemeente echt ruimte aan doorstroming en wellicht toetreden van mensen tot een koopwoning. Is de periode van huur ook aan een termijn gebonden of is het na het eerste gebruik uit te ponden voor hoge huurprijzen.	3. Op basis van het geldende bestemmingsplan is aan de Sperwerstraat 2-4 de planologische mogelijkheid opgenomen voor het exploiteren van een garagebedrijf of andersoortige bedrijvigheid. De locatie is al enige tijd niet meer in gebruik voor een bedrijfsmatige functie. Vanuit economisch perspectief is het niet noodzakelijk deze solitaire bedrijfslocatie te behouden gezien de ligging in de woonwijk en de kleine kans dat er een geïnteresseerde komt voor een passende bedrijfsmatige functie ter plaatse. 4. In paragraaf 2.1 en paragraaf 2.2 wordt deze zienswijze beantwoord. 5. De keuze voor huur- of koop ligt in dit geval bij de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar worden privaatrechtelijk afspraken gemaakt over de te hanteren huurprijzen. Verder wordt deze zienswijze in paragraaf 2.5 beantwoord.

	6. Het is onbegrijpelijk dat de gemeente mee wil werken aan een herziening van het bestemmingsplan. Het grote bouwvolume wijkt totaal af van de omgeving. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het huidige bestemmingsplan biedt bouwmogelijkheden voor een bedrijf met een maximale bouwhoogte van 7 meter voor een strook met drie bedrijfswoningen en het grootste deel is bebouwbaar tot 5 meter. Het plan is dit te vervangen door 19 woningen met bouwhoogten van 13 meter, 10 meter en 7 meter. Dit is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening in een woonwijk met vooral grondgebonden woningen. Het ontwricht het beeld en de samenhang in de wijk en er vindt enorme verticale verstening plaats.	6. In paragraaf 2.5 en paragraaf 2.6 wordt deze zienswijze beantwoord.
	7. Vanuit welk meetpunt wordt de bouwhoogte gemeten. Op veel locaties is dat niet duidelijk, maar voor het huidige plan wel. In het glooiende terrein rondom het garagebedrijf is sprake van een hoogteverschil van meer dan 1 meter. Ik wil vragen duidelijk te formuleren vanuit welk meetpunt de bouwhoogte wordt gemeten voor de hoogtebepaling.	7. In artikel 1.30 is het peil gedefinieerd als: 'Het peil betreft 71,933 meter + NAP', waarbij NAP is gedefinieerd als 'Normaal Amsterdams Peil'.
	In het huidige ontwerp van het gebouw wordt gegoocheld met hoogtes. Er worden afwijkende peilmaten aangehouden. Ik ga ervanuit dat de gemeente niet op voorhand afwijkingen toestaat op de plannen. Ik verzoek u dan ook om geen afwijkingen toe te staan, dus ook niet van 10%. Temeer omdat het huidige plan al een onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.	In paragraaf 2.6 wordt deze zienswijze beantwoord.
	8. Het plangebied ligt binnen 'Facetplan parkeren' en 'Facetplan woningsplitsing en verkamering', waarmee het parkeerbeleid en woningsplitsing en verkameringsbeleid van de gemeente juridisch planologisch doorvertaald wordt. Woningsplitsing en verkamering kan van wezenlijke waarde voor Arnhem zijn, aangezien er hierdoor voorzien kan worden in een specifieke woonvraag. Er kunnen echter ook	8. Het facetplan woningsplitsing en verkamering ziet toe in het stellen van planologische kaders waarop woningen gesplitst en verkamerd kunnen worden. Van woningsplitsing is sprake als één zelfstandige wooneenheid bouwkundig en/of functioneel wordt gesplitst in meerdere zelfstandige wooneenheden. Er is sprake van verkamering als één

	negatieve effecten zijn op de leefbaarheid en leefomgeving. Uit een beleidsevaluatie volgt dat het huidige splitsingsbeleid niet goed functioneert. Het grootste knelpunt is dat de leefbaarheid steeds meer onder druk komt te staan. In het bestemmingsplan is aan de facetplannen voorbij gegaan. Er is sprake van op- en top verkameren als er van een garagebedrijf 19 wooneenheden worden gemaakt, waarvan twee wooneenheden met een vloeroppervlak van 44 m^2. De negatieve effecten en druk op de omgeving nemen met het voorgenomen plan onevenredig toe. In de facetplannen is aangegeven dat rekening wordt gehouden met de woonkwaliteit, leefbaarheid, schone wijken en druk op de openbare ruimte. Het facetplan draagt bij aan een oplossing voor stedelijke problematiek. Daarnaast wordt een deel van de woningmarkt uitgesloten van woningsplitsing om te voorkomen dat kleinere woningen (< 110 m^2) verder worden opgedeeld in kleinere wooneenheden en een prijsopdrijvend effect kan ontstaan. Het is dan ook onbegrijpelijk dat er niet voor grotere woningen in de koopsector is gekozen. Die zijn veel beter te reguleren en betalen door kleine gezinnen. Voorstel is dan ook: minder woningen en een gezond oppervlak van 90 m^2 of groter in de verkoop. 9. Kan eenieder in Arnhem bij de gemeente aankloppen om de bestemming te veranderen en tweemaal zo hoog te gaan bouwen? 10. Het plan zorgt voor grote milieuschade. Ik wil dan ook vragen een milieueffectrapportage op te stellen, zodat het milieu een volwaardige plaats in de besluitvorming krijgt en er een transparante onderbouwing is van de milieuafweging. Op het gebied van fijnstof, CO_2 uitstoot en andere schadelijke stoffen dient het plan onderzocht te worden. Daarbij ook de impact op de vliegroutes van dieren, aangezien het hoge gebouw een blokkade opwerpt voor vogels, vleermuizen en insecten. Hierbij gaat het	zelfstandige wooneenheid wordt opgesplitst in meerdere onzelfstandige wooneenheden. In dit geval is sprake van sloop van bestaande (bedrijfs)bebouwing en het realiseren van een appartementengebouw met negentien zelfstandige wooneenheden. Een dergelijke ontwikkeling is niet aan te merken als woningsplitsing (of verkamering). Verdere verkamering of woningsplitsing is in het geldende bestemmingsplan uitsluitend op basis van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegestaan, waarbij wooneenheden kleiner dan 110 m^2 inderdaad uitgesloten zijn. Aangezien er geen kleinere wooneenheden dat 110 m^2 worden gerealiseerd is verdere verkamering of woningsplitsing niet aan de orde. 9. In principe kan iedereen een plan bij de gemeente indienen. Vervolgens wordt het plan door de gemeente beoordeeld op haalbaarheid en wenselijkheid. 10. In paragraaf 2.4 wordt deze zienswijze beantwoord.

	vooral om vliegactiviteiten en vliegroutes vanuit de Zaslaan, door de Kwartelstraat en over het garagebedrijf, naar het groen aan de andere zijde van de Sperwerstraat dat door het plan verstoord wordt. 11. Ik vraag u een passende beoordeling te laten maken op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming 12. Als er geen gebruik gemaakt wordt van de aanwezige kelder dan dienen de fundamenten en kelderbak verwijderd te worden. Met het verwijderen komt met diep in de ondergrond, wat in het kader van archeologie en bodemopbouw interessant is. Ik ben erg geïnteresseerd in de bodemopbouw, mogelijke archeologische vondsten en mogelijke vervuiling in de bodem als gevolg van de aanwezigheid van het garagebedrijf.	11. In paragraaf 2.4 wordt deze zienswijze beantwoord. 12. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit verkennend bodemonderzoek zijn lichte verontreinigingen naar voren gekomen die echter geen gevaar voor de volksgezondheid opleveren. Daarnaast is de bodemopbouw uit dit onderzoek duidelijk geworden. Ten aanzien van archeologische vondsten geldt het volgende: Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart ligt de oostelijke helft van het plangebied in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. De westelijke helft ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Op gronden met een middelhoge archeologische verwachting is onderzoek benodigd bij bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 40 centimeter. Op gronden met een lage archeologische verwachting is onderzoek benodigd bij bodemingrepen groter dan 2000 m^2 en dieper dan 40 centimeter. Deze oppervlaktegrenzen worden niet overschreden. In de huidige situatie is het plangebied bovendien volledig bebouwd en onderkelderd. De bodem is dan ook al geroerd. De voorgenomen ontwikkeling gaat niet gepaard met het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan de bestaande geroerde grond. Het is dan ook redelijkerwijs niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat met verstoringen van archeologische waarden.

		Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.
	13. De omgeving krijgt aanzienlijke geluidoverlast door verkeer, met name autoverkeer. De uitrit is precies achter mij in de Kwartelstraat, waardoor ik last krijg van geluid en autolichten. Wat is de geluidbelasting op de gevel van mijn woning. Is deze boven de 35 dB(A)? Daarnaast is er sinds 2021 nieuwe regelgeving ten aanzien van geluidoverlast van warmtepompen. Hier is geen rekening mee gehouden. Hoe te voldoen aan de BENG eisen? Waar komt de energieopwekking en waar de warmteopwekking? Er is geen andere ruimte dan op het dak op bij het parkeren. Ik ga ervan uit dat er geen ruimte geboden wordt om warmtepompen op het dak te realiseren. Waar worden zonnepanelen gerealiseerd? En past dit binnen het plan?	13. In paragraaf 2.3 en 2.4 wordt ingegaan op de milieukundige aspecten. Wat betreft het realiseren van zonnepanelen en warmtepompen geldt dat deze gerealiseerd kunnen worden, mits aan de bouwregels voldaan wordt.
	14. In het huidige bestemmingsplan is ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten op mijn perceel. Het huidige plan is in strijd met de geluidcontouren van deze bedrijfsactiviteiten, aangezien het gebouw op 8 meter van mijn perceel komt te liggen. Het verzoek is dan ook het plan aan te passen, zodat het gebouw op minimaal 10 meter komt te liggen.	14. Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering zijn de bedrijven/activiteiten binnen de bestemming gemengd gebied (Geelgorslaan) milieucategorie 1 activiteiten. Dit betekent een richtafstand van 10 meter ten opzocht van woningen binnen een rustige woonwijk. Deze afstand kan worden verkleind naar 0 meter wanneer we te maken hebben met woningen binnen een gemengd gebied. De omgeving waar de nieuwe appartementen zijn geprojecteerd kan worden getypeerd als een gemengd gebied (mede door de bestemming gemengd gebied aan de Geelgorslaan en overzijde van de Sperwerstraat). Dit betekent dat de bedrijfsmatig activiteiten aan de Geelgorslaan geen belemmering zullen vormen voor de nieuwe appartementen. Daarnaast is binnen de gemengde bestemming ook wonen mogelijk waardoor alleen milieucategorie 1 activiteiten aan de Geelgorslaan mogelijk zijn.

	15. Hoe voldoet het plan aan de ambitie voor gezonde en sterke steden en regio's. Daarnaast is een ambitie van Nederland een toekomstbestendige, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair, economie heeft. Hoe wordt hieraan bijgedragen?	15. Er wordt met de ontwikkeling voorzien in en functioneel en stedenbouwkundig passende vervolgfunctie voor de locatie en er wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd woningaanbod in de wijken Geitenkamp en Monikkenhuizen.
	16. Plan is niet in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking en moet daarom aangepast worden naar een kleinere schaal en met bedrijvigheid.	16. In de toelichting is uitgebreid ingegaan op Ladder voor duurzame verstedelijking en wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking is.
	17. a. De voormalig eigenaar van het garagebedrijf heeft in het verleden verzocht de bestemming van zijn perceel te veranderen. Dit is meerdere malen geweigerd. Waarom kan het nu wel en toen niet?	17a.Dit bestemmingsplan geeft voorziet in het benodigde planologisch juridische kader van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Daarbij wordt aangetoond dat die ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is. Andere, in het verleden geweigerde ontwikkelingen, staan daar los van.
	b. Ik heb in het verleden het verzoek bij de gemeente neergelegd om mijn dak te verwijderen en te vervangen voor een hele verdieping met plat dak. Daarop is aangegeven dat in de wijk moet worden vastgehouden aan schuine dakvormen met dakpannen. In het ontwerpplan is dit niet aan de orde. Betekent dit dat ik mijn kap nu ook kan vervangen voor een opbouw met plat dak?	17b. Als het realiseren van een opbouw met een plat dak binnen de regels van het bestemmingsplan past, dan kan dat. Als dit niet zo is, dan moet worden afgeweken van het bestemmingsplan en zal daarbij een afweging worden gemaakt over de wenselijkheid hiervan.
	c. De gemeente Arnhem heeft in haar ruimtelijke beleid altijd het uitgangspunt gehad dat bebouwing vanuit de richting Apeldoorn en vanuit de Veluwe niet gezien mocht worden. Hierop zijn in het verleden plannen tegengehouden en/of dwingend aangepast. Vanuit het zuiden is de natuurlijke lijn van de bosschages van de Veluwe boven Arnhem te zien. Dit is altijd als waardevol en belangrijk beoordeeld. Het huidige plan gaat hier tegenin. Is dit de nieuwe richting waarmee afscheid genomen wordt van het oude beleid de fraaie Veluwse lijn vast te houden? Mogen nieuwe plannen boven de bosrand uitsteken?	Zie paragraaf 2.7 voor beantwoording van deze zienswijze.

Zienswijze # 3	1. De ingang van het appartementengebouw was tijdens de participatiefase aan de Sperwerstraat gesitueerd. In het huidige plan is dit aan de Dr. Schaepmanlaan. De slaapkamers van de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan/ hoek Sperwerstraat bevinden zich onder andere aan deze zijde van de woningen, recht tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Door het gebruik van de toegang door bewoners, bezoekers en bezorgdiensten, zal er sprake zijn van onrechtmatige geluidhinder voor deze woningen. 2. In de plannen is geen voorziening voor fietsparkeren van bezoekers uit het zicht van de openbare ruimte opgenomen. Fietsen van bezoekers zullen hierdoor nabij de ingang van het gebouw gestald worden, waardoor er een rommelig beeld van de openbare ruimte ontstaat. 3. Ter plaatse van de kruising Dr. Schaepmanlaan – Sperwerstraat is een bouwmasse van vier lagen op een halfverdiepte kelder ontworpen. De bouwhoogte bedraagt 12,4 meter ten opzichte van het bouwpeil. Gezien de lagere ligging van de voortuinen van de woningen aan de overzijde op de hoek Sperwerstraat – Dr. Schaepmanlaan zal de hoogte voor hen circa 14 meter bedragen. Dit is een verdubbeling ten opzichte van de huidige bebouwing. Er ontstaat hiermee een ‘wand’ tegenover de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan – Sperwerstraat. Vanaf de begane grond van de Sperwerstraat 4a is de vrije hemel zichtbaar en is er nauwelijks sprake van schaduwvorming door de huidige bebouwing. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal het wooncomfort significant verminderen door het wegvallen van het zicht op de vrije hemel, het afnemen van natuurlijke lichtinval en de toename van het aantal schaduwmomenten. Zie hiervoor ook de als bijlage bijgevoegde bezonningsstudie. 4. Tijdens het participatie- en ontwerpproces is door de ontwikkelaar vergroening van de Sperwerstraat beloofd door	1. Zie paragraaf 2.1 en paragraaf 2.8 voor beantwoording van deze zienswijze. 2. Zie paragraaf 2.1 voor beantwoording van deze zienswijze. 3. Zie paragraaf 2.6 en paragraaf 2.7 voor beantwoording van deze zienswijze. 4. Zie paragraaf 2.8 voor beantwoording van deze zienswijze.

	de aanplant van bomen aan de Sperwerstraatzijde van het gebouw. Aan deze belofte wordt in het huidige plan geen invulling gegeven.	
Zienswijze # 4	1. Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor 19 woningen. Er worden slechts 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, waar 25-30 de werkelijke verwachting is. Er is nu al te weinig parkeerruimte in de straat (Dr. Schaepmanlaan). Nog meer woonunits zorgt voor een nog grotere parkeeroverlast.	1. Zie paragraaf 2.2 voor beantwoording van deze zienswijze.
	2. Niet passend in het straatbeeld vanwege het grote volume.	2. Zie paragraaf 2.6 voor beantwoording van deze zienswijze.
	3. Sociale samenhang wordt (nog) minder. Door de verhuur wordt het een doorstroomlocatie, waarbij geen worteling in de omgeving plaatsvindt. Er zijn al veer verhuurbare eenheden in de omgeving. Minder verhuur en meer koopwoningen zou de verhoudingen in de wijk verbeteren.	3. Zie paragraaf 2.5 voor beantwoording van deze zienswijze.
	4. Voorkeur zou uitgaan naar een aantal winkelpanden op de begane grond. Dit geeft een gezellige bedrijvigheid en meer sfeer. Het zou mooi aansluiten op de winkels in de Geelgorslaan en Sperwerstraat.	4. Op basis van het geldende bestemmingsplan is aan de Sperwerstraat 2-4 de planologische mogelijkheid opgenomen voor het exploiteren van een garagebedrijf of andersoortige bedrijvigheid met een geringe milieu-impact. De locatie is al enige tijd niet meer in gebruik voor een bedrijfsmatige functie. Vanuit economisch perspectief is het niet noodzakelijk deze solitaire bedrijfslocatie te behouden gezien de ligging in de woonwijk en de kleine kans dat er een geïnteresseerde komt voor een passende bedrijfsmatige functie ter plaatse.
	5. Geluidoverlast van de (vele) toe te passen warmtepompen.	5. Zie paragraaf 2.3 voor beantwoording van deze zienswijze.
	6. Verzoek is om aan te passen naar een kleinere vorm met aanpassingen waar vooral het aantal parkeerplaatsen in verhouding is.	6. Zie paragraaf 2.2 en paragraaf 2.6 voor beantwoording van deze zienswijze.
	7. Daarnaast vragen wij ons af hoe de eventuele bouw gaat plaatsvinden. Hoe lang duurt dit? Hoeveel geluidsoverlast	

	gaat dit geven? Waar wordt het bouwterrein en materieel opgeslagen? Waar wordt geparkeerd? Er is namelijk al te weinig parkeerruimte en we zitten niet te wachten op een lange periode waarin we last hebben van werklui en materieel, geluidsoverlast en rommel. Hoe wordt daarin tegemoet gekomen aan ons als bewoners? 8. Welke mogelijkheden hebben we tot verder bezwaar?	7. Indien er een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd moet de aanvrager aangeven op welke wijze hij de bouw gaat organiseren. Daarnaast heeft de gemeente regels over hoe tijdens de bouw moet worden gecommuniceerd met de omgeving. 8. De gemeenteraad besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan ligt zes weken voor eenieder ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld.
Zienswijze # 5	1. De firma Rots Bouw heeft aangegeven input van de omwonenden mee te nemen in de plannen. Hiervan is geen sprake. Allereerst zijn bij de laatste bespreking slechts drie omwonenden uitgenodigd. Op de vraag waarom dit was, is aangegeven dat niemand anders heeft gereageerd. Dit is niet juist, aangezien geen enkele andere omwonende is uitgenodigd en dus op deze manier is buitengesloten in het besluitvormingsproces. Dit lijkt me een onevenredig misbruik van macht door een partij die bepalend is in deze procedure en hierdoor gestelde termijnen voor beroep en bezwaar met hun voorkennis kan rekken tot eventuele bezwaren vanuit de buurt niet meer mee kunnen tellen. Daarbij kan het beginsel van hoor- en wederhoor niet op een rechtens juiste manier worden toegepast. 2. In eerdere bijeenkomsten is heel duidelijk gemaakt dat de omwonenden geen ingang aan de Dr. Schaepmanlaan willen. Dit is ook door de Firma Rots Bouw toegezegd en met nieuwe tekeningen ondersteund. Het zwaartepunt zou aan de Sperwerstraat blijven. Nu is de ingang echter toch aan de Dr. Schaepmanlaan gesitueerd. Omwonenden hebben middels een verzameling handtekeningen aangegeven dit niet te willen en wel omdat: a. De hoofdingang nu op een gevaarlijke, onoverzichtelijke kruising komt te liggen. Hier hebben zich al vele incidenten voorgedaan.	1. Zie paragraaf 2.3 voor beantwoording van deze zienswijze. 2. Zie paragraaf 2.1, paragraaf 2.2 en paragraaf 2.8 voor beantwoording van deze zienswijze.

	b. De niet meer in redelijkheid te verwachten overlast. Op de privéparkeerplaatsen aan de achterzijde kunnen slechts 12 auto's parkeren. Bezoekers, bezorgers, hulpdiensten en overige bedrijven zullen dan ook voor de deur stil gaan staan, aangezien dit de meest logische plek is. Dit creëert een nog meer onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie dan het nu al is. c. Naast de hoofdingang komt een fietsingang. Deze ligt nagenoeg tegen mijn woning aan. De combinatie fietsingang en hoofdingang zorgt voor een onevenredige verstoring van mijn rust en woongenot. d. De firma Rots Bouw geeft aan dat de hoofdingang slechts om 'bouwtechnische redenen' aan de Dr. Schaepmanlaan wordt gesitueerd, maar kan dit niet nader onderbouwen. In mijn optiek is de enige reden het adres van de appartementen, zodat deze niet meer aan de Sperwerstraat zijn gesitueerd, maar aan de goed bekend staande Dr. Schaepmanlaan. Het kan echter niet zo zijn dat het belang van een appartement in een goede straat met daaraan gekoppelde hogere huur op verkoopprijs zwaarder weegt dan het veiligheidsbelang, woongenot en de rust van mij en overige omwonenden. 3. Aansluitend wil ik u wijzen op uw eigen verantwoordelijkheid als bestuursorgaan in deze procedure. Wij als bewoners moeten erop kunnen vertrouwen dat ons een eerlijke procedure wordt gegund, waarin onze inspraak daadwerkelijk tot zijn recht komt via hoor- en wederhoor en er door de gemeente een deugdelijk onderzoek wordt gedaan naar de afweging in belangen van elk der partijen. In mijn optiek ontbreekt het hieraan. Niet alleen vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid en vertrouwen, maar ook vanuit het oogpunt van rechtszekerheid. Als gemeente dient u op grond van 3:2 en 3:4 van de Awb de nodige kennis te vergaren omrent de relevante feiten en de af te wegen	3. Zie paragraaf 2.3, paragraaf 2.4, paragraaf 2.6 en paragraaf 2.8 voor beantwoording van deze zienswijze.

	belangen. Op dit moment wordt onze input in dit voor ons ingrijpende besluit niet correct weergegeven. De firma Rots Bouw door voorkomen alsof hun voornemen tot de bouw van het appartementencomplex volledig naar wens van de omwonenden is. Dit is niet het geval. • Het appartementencomplex is te groot en daardoor niet akkoord • Het is een te groot volume met te grote concentratie mensen op een klein oppervlak. Er komen ineens 19 directe buren bij. • De grote concentratie aan mensen zorgt voor nog meer geluidoverlast. • De bouw van een groot complex is niet positief voor het milieu met alle daarbij samenkomende vormen van energiegebruik, CO_2-uitstoot etc. • Er is angst voor privacy schending uitgesproken door mij en meer partijen. Er komt een balkon met opening aan de zijkant met direct zicht op mijn slaapkamer. Er is vanuit de firma Rots Bouw geen enkele toezegging gedaan hier wat aan de doen. • Aan de zijde van de Kwartelstraat komen ramen met zicht op een balkon en in de woning van een omwonende. De firma Rots Bouw is enkel bereid om iets kleinere ramen te plaatsen en stellen dat er al ramen aan de zijde van de Kwartelstraat zitten en er daardoor geen probleem is. Het probleem is dat de bovenzijde van de ramen die momenteel aanwezig zijn, grenzen aan de onderzijde van het betreffende balkon. Er is daardoor nu geen probleem omtrent privacy. 4. Er is sprake van willekeur, ongelijkheid en vooringenomenheid. Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van werken naar wonen. Navraag bij de firma Rots Bouw leert dat na de bestemmingswijziging pas de aanvraag omgevingsvergunning met het inhoudelijk plan en de daarbij behorende procedure van inspraak en evt. beroep volgt. Echter, volgens de firma Rots Bouw is de gemeente al akkoord met het inhoudelijke plan. Zij geven	4. De gemeente heeft de plannen in de voorfase inhoudelijk beoordeeld. Daarbij is de ontwikkelaar direct gewezen op de communicatie met de buurt. Deze communicatie is opgepakt (getuige de (beeld)verslagen van de bijeenkomsten op 21-12-20, 12-07-21 en 3-5-2022). Van het eerste plan is naar aanleiding van het eerste overleg met de gemeente en met de buurt afscheid genomen en er is met een nieuwe architect een nieuw plan ontwikkeld. Ook hier is met de gemeente en

	dan ook uitdrukkelijk aan dat de plannen zoals deze er nu al liggen gewoon op deze manier uitgevoerd gaan worden. Het lijkt me echter niet juist dat de gemeente al op voorhand akkoord op een omgevingsvergunning kan geven aan een bouwondernemer. Zeker niet aan een bouwonderneming waar al zaken mee worden gedaan door de gemeente Arnhem (gemeentemuseum). De gemeente mag op grond van artikel 3:3 Awb niet zijn gegeven bestuursbevoegdheid gebruiken om een 'bevriend ondernemer' een voordeel te verschaffen. Hierbij gaat het niet eens om een daadwerkelijke vooringenomenheid, maar ook om de schijn van vooringenomenheid. Deze vooringenomenheid wordt daarbij nog versterkt door het niet nemen van een besluit met betrekking tot mijn verzoek om een hekwerk te plaatsen om de huidige overlast door scooters/fietsers op de stoep te stoppen. Toevalligerwijs zou het plaatsen van dit hekwerk samenvallen met de bouwplannen van de firma Rots Bouw. Tot slot kan het niet zo zijn dat een grote partij met kennis, financiële middelen en connecties samen met een partij die beschikt over (bestuurs)machtsmiddelen tezamen een plan kunnen maken waarbij meerdere omwonenden in hun woongenot, rust en levensgenot worden geschaad.	buurt over gesproken en dit plan is op verschillende onderdelen aangepast. Vervolgens is er een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Pas daarna kan er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden aangevraagd. Dit is de normale procedure. Er is sprake geweest van een intensief en zorgvuldig proces tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de buurt.
Zienswijze # 6 Zienswijze # 7	1. het ontsierende grote volume, op te delen in deels 13 meter hoog en 4 bouwlagen 2. Drukte door de 19 tot circa 60 mensen die in een klein gebied komen te wonen 3. Overlast van verkeer, geluid en licht door het intensieve gebruik van een klein gebied door de balkons, auto's apparaten. En zeker ook de warmtepompen. 4. Parkeeroverlast. Er zijn slechts 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij 19 wooneenheden zouden zomaar eens 30 auto's kunnen horen. Bij een verjaardagsfeest van twee woningen kunnen hier nog zo 20 auto's bijkomen. Waar	1. Zie paragraaf 2.6 voor beantwoording van deze zienswijze. 2. Zie paragraaf 2.1 voor beantwoording van deze zienswijze. 3. Zie paragraaf, paragraaf 2.1, paragraaf 2.2, paragraaf 2.3 en paragraaf 2.4 voor beantwoording van deze zienswijze. 4. Zie paragraaf 2.2 voor beantwoording van deze zienswijze.

	moeten deze auto's geparkeerd worden? Waarschijnlijk bij mij voor de deur of op een andere plek die overlast geeft.	
	5. Er komt meer opwarming door de dichte bebouwing. Een groot bakstenen volume geeft stadshitte.	5. In de huidige situatie is het plangebied geheel bebouwd, wat ook stadshitte geeft. De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van stadshitte.
	6. Inkijk vanuit een hoger gelegen plek vanuit het plan dat ongelukkig is gepositioneerd ten opzichte van de bestaande bebouwing.	6. Zie paragraaf 2.7 voor beantwoording van deze zienswijze.
	7. Verdwijnen sociale samenhang. Het worden alleen huureenheden waarbij het een doorstroomlocatie kan worden waarbij geen worteling in de omgeving plaatsvindt. Er zijn al veel verhuurbare eenheden in de omgeving. Daarin wil je juist een betere verhouding hebben dan nu al het geval is.	7. Zie paragraaf 2.5 voor beantwoording van deze zienswijze.
	8. Afnemende bedrijvigheid doordat een bedrijfslocatie wordt weggehaald. En zeker in deze Coronatijd en met de wens om woon-werkverkeer te reduceren, wil je juist werkgelegenheid in de woonomgeving. Nu komt er alleen maar een toename van verkeer.	8. Op basis van het geldende bestemmingsplan is aan de Sperwerstraat 2-4 de planologische mogelijkheid opgenomen voor het exploiteren van een garagebedrijf of andersoortige bedrijvigheid met een geringe milieu-impact. De locatie is al enige tijd niet meer in gebruik voor een bedrijfsmatige functie. Vanuit economisch perspectief is het niet noodzakelijk deze solitaire bedrijfslocatie te behouden gezien de ligging in de woonwijk en de kleine kans dat er een geïnteresseerde komt voor een passende bedrijfsmatige functie ter plaatse. Het verwijderen van solitaire bedrijfspercelen is bovendien passend binnen de visie Marktplein Geitenkamp, waar op dit moment aan wordt gewerkt. In deze visie wordt gekeken of concentratie van diverse functies uit de Geitenkamp (bedrijven, detailhandel, maatschappelijk, horeca en kantoren) op het marktplein haalbaar is.
	9. Veel CO_2 uitstoot tijdens de bouw en bij het in gebruik zijn van het gebouw	9. Zie paragraaf 2.4 voor beantwoording van deze zienswijze.
	10. toename van afvaloverlast. 19 huishoudens in huurwoningen hebben veel afval tot gevolg.	10. Er worden voorzieningen getroffen voor de afvalinzameling.

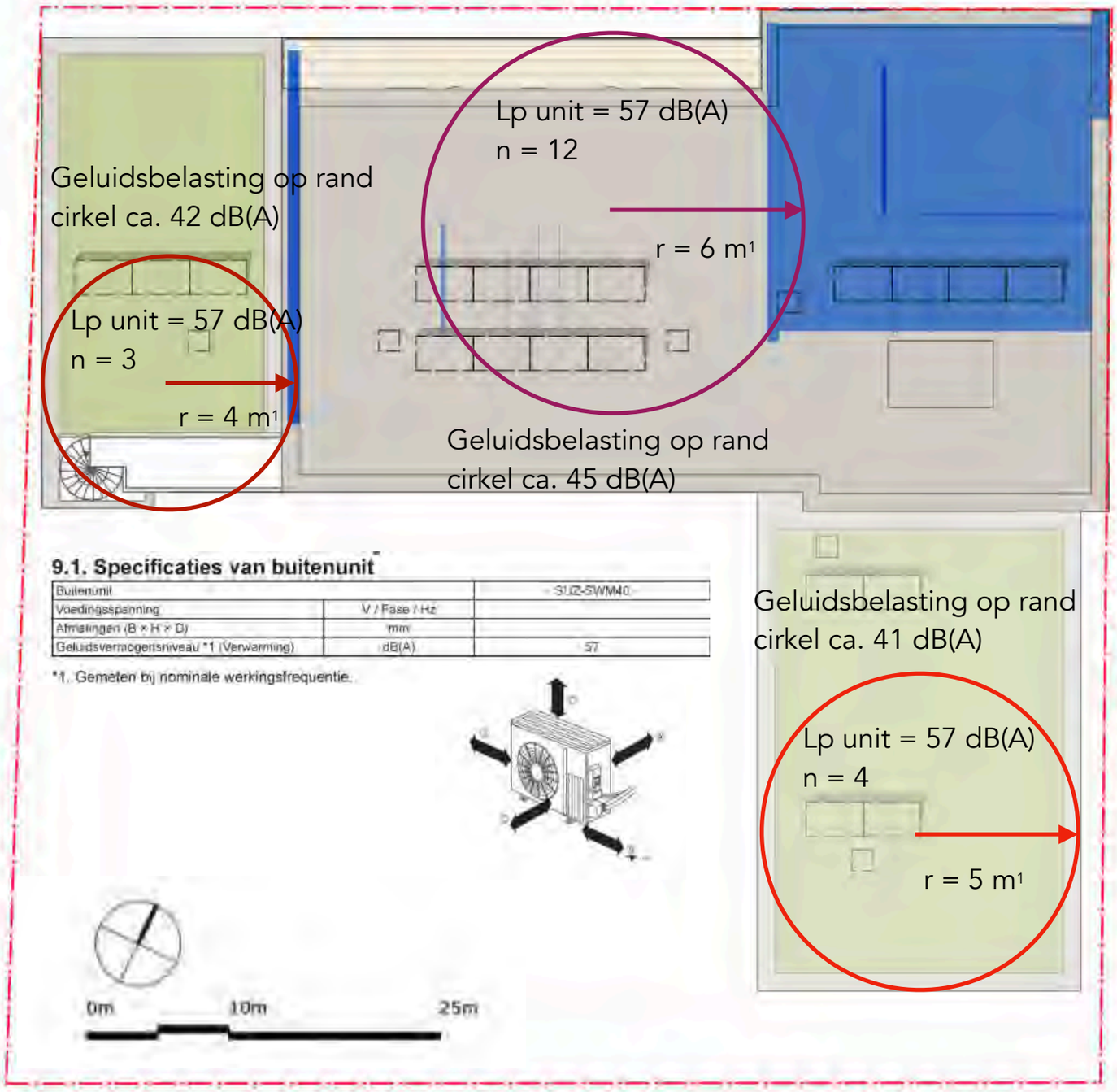
	11. Blijven de bomen aan de Dr. Schaepmanlaan in stand of worden deze vervangen door kleine nieuwe bomen? 12. De verkeersveiligheid op de kruising Dr. Schaepmanlaan en Sperwerstraat lijkt met het plan zeker niet te verbeteren. Hier hebben al eerder incidenten plaatsgevonden. 13. Het voornemen heeft naar verwachting een grote milieu impact die via een milieueffectrapportage moet worden onderzocht. Ik wil u vragen de milieuschade in kaart te brengen en grondig te onderzoeken	11. Deze bomen blijven behouden. 12. Zie paragraaf 2.1 voor beantwoording van deze zienswijze. 13. Zie paragraaf 2.4 voor beantwoording van deze zienswijze
Zienswijze # 8	1. het ontsierende grote volume, op te delen in deels 13 meter hoog en 4 bouwlagen 2. Drukte foor de 19 tot circa 60 mensen die in een klein gebied komen te wonen 3. overlast van verkeer, geluid en licht door het intensieve gebruik van een klein gebied door de balkons, auto;s apparaten. En zeker ook de warmtepompen. 4. De achterzijde van het bouwblok is gesitueerd aan de Kwartelstraat, een straat met een secundair karakter als ontsluiting van garageboxen, bergingen en bedrijfsruimten en is geen woonstraat. 5. Als bewoner ondervind ik onrechtmatige hinder. Het idee al dat er een hoge muur van vier verdiepingen met vier ramen op nog geen 5 meter afstand van mijn balkon wordt gerealiseerd baart mij zorgen 6. parkeeroverlast. Er zijn slechts 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij 19 wooneenheden zouden zomaar eens 30 auto’s kunnen horen. Bij een verjaardagsfeest van twee woningen kunnen hier nog zo 20 auto’s bijkomen. Waar moeten deze auto’s geparkeerd worden? Waarschijnlijk bij mij voor de deur of op een andere plek die overlast geeft.	1. Zie paragraaf 2.6 voor beantwoording van deze zienswijze. 2. Zie paragraaf 2.1 voor beantwoording van deze zienswijze. 3. Zie paragraaf, paragraaf 2.1, paragraaf 2.2, paragraaf 2.3 en paragraaf 2.4 voor beantwoording van deze zienswijze. 4. Zie paragraaf 2.1 voor beantwoording van deze zienswijze. 5. Zie paragraaf 2.7 voor beantwoording van deze zienswijze. 6. Zie paragraaf 2.2 voor beantwoording van deze zienswijze.

	7. Er komt meer opwarming door de dichte bebouwing. Een groot bakstenen volume geeft stadshitte.	7. In de huidige situatie is het plangebied geheel bebouwd, wat ook stadshitte geeft. De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van stadshitte.
	8. Inkijk vanuit een hoger gelegen plek vanuit het plan dat ongelukkig is gepositioneerd ten opzichte van de bestaande bebouwing.	8. Zie paragraaf 2.7 voor beantwoording van deze zienswijze.
	9. Verdwijnen sociale samenhang. Het worden alleen huureenheden waarbij het een doorstroomlocatie kan worden waarbij geen worteling in de omgeving plaatsvindt. Er zijn al veel verhuurbare eenheden in de omgeving. Daarin wil je juist een betere verhouding hebben dan nu al het geval is.	9. Zie paragraaf 2.5 voor beantwoording van deze zienswijze.
	10. afnemende bedrijvigheid doordat een bedrijfslocatie wordt weggehaald. En zeker in deze Coronatijd en met de wens om woon-werkverkeer te reduceren, wil je juist werkgelegenheid in de woonomgeving. Nu komt er alleen maar een toename van verkeer.	10. Op basis van het geldende bestemmingsplan is aan de Sperwerstraat 2-4 de planologische mogelijkheid opgenomen voor het exploiteren van een garagebedrijf of andersoortige bedrijvigheid met een geringe milieu-impact. De locatie is al enige tijd niet meer in gebruik voor een bedrijfsmatige functie. Vanuit economisch perspectief is het niet noodzakelijk deze solitaire bedrijfslocatie te behouden gezien de ligging in de woonwijk en de kleine kans dat er een geïnteresseerde komt voor een passende bedrijfsmatige functie ter plaatse. Het verwijderen van solitaire bedrijfspercelen is bovendien passend binnen de visie Marktplein Geitenkamp, waar op dit moment aan wordt gewerkt. In deze visie wordt gekeken of concentratie van diverse functies uit de Geitenkamp (bedrijven, detailhandel, maatschappelijk, horeca en kantoren) op het marktplein haalbaar is.
	11. Veel CO_2 uitstoot tijdens de bouw en bij het in gebruik zijn van het gebouw	11. Zie paragraaf 2.4 voor beantwoording van deze zienswijze.
	12. toename van afvaloverlast. 19 huishoudens in huurwoningen hebben veel afval tot gevolg.	12. Er worden voorzieningen getroffen voor de afvalinzameling.

	13. Blijven de bomen aan de Dr. Schaepmanlaan in stand of worden deze vervangen door kleine nieuwe bomen	13. Deze bomen blijven behouden.
	14. De verkeersveiligheid op de kruising Dr. Schaepmanlaan en Sperwerstraat lijkt met het plan zeker niet te verbeteren. Hier hebben al eerder incidenten plaatsgevonden.	14. Zie paragraaf 2.1 voor beantwoording van deze zienswijze.
	15. Het voornemen heeft naar verwachting een grote milieu impact die via een milieueffectrapportage moet worden onderzocht. Ik wil u vragen de milieuschade in kaart te brengen en grondig te onderzoeken	15. Zie paragraaf 2.4 voor beantwoording van deze zienswijze

Bijlage 1. Onderzoek warmtepompen

Uitgangspunt 1: opstelling warmtepompen per dakdeel voor onderliggende appartemeten



Lw-tot = 57 dB(A) + 10 $\log_{10}$ 12 = 68 dB(A)
Lp-tot = 68 dB(A) - 10 $\log_{10}$ 226 = 45 dB(A)

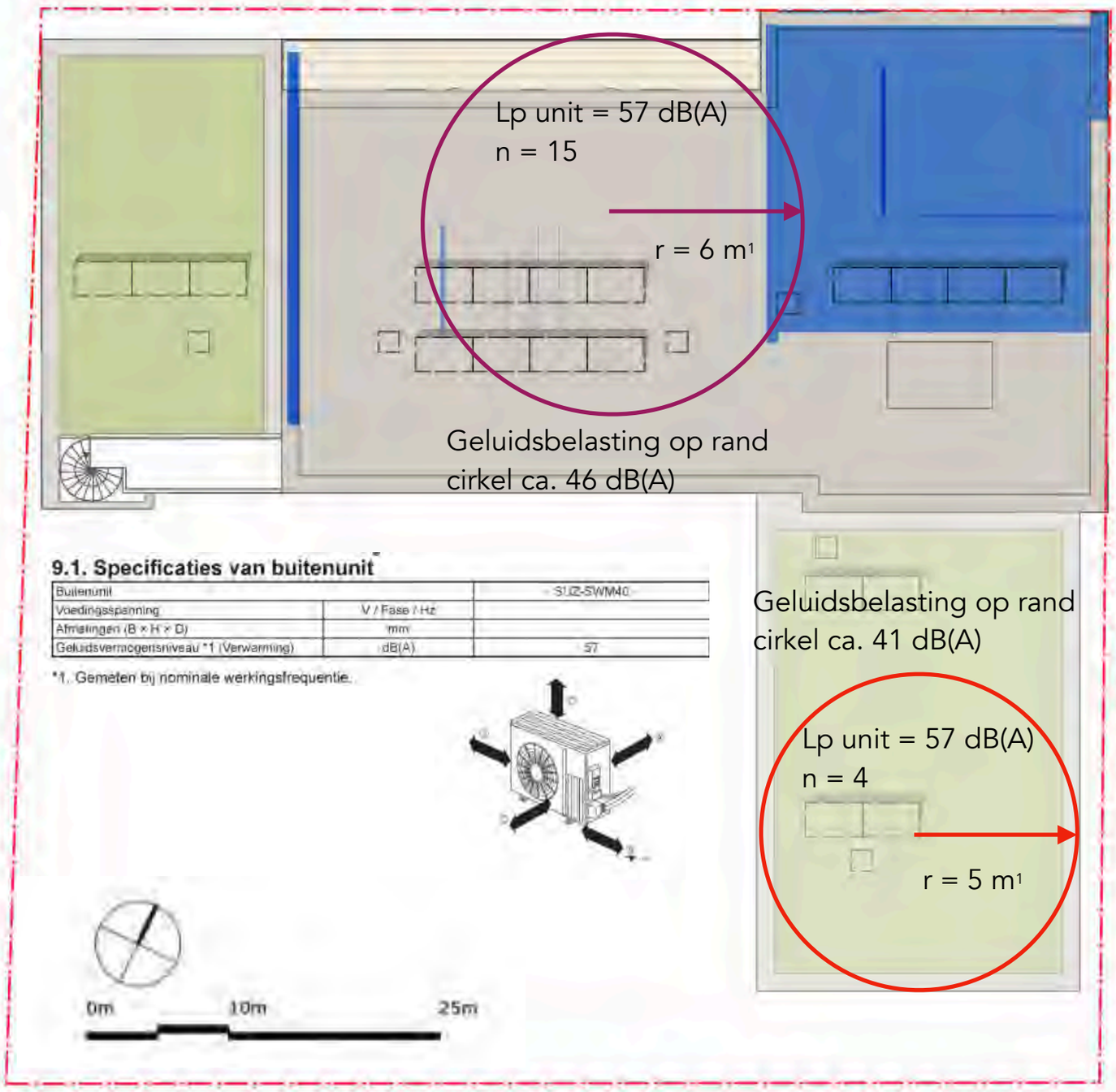
Lw-tot = 57 dB(A) + 10 $\log_{10}$ 3 = 62 dB(A)
Lp-tot = 62 dB(A) - 10 $\log_{10}$ 100 = 42 dB(A)

Lw-tot = 57 dB(A) + 10 $\log_{10}$ 4 = 63 dB(A)
Lp-tot = 63 dB(A) - 10 $\log_{10}$ 157 = 41 dB(A)

Lw = geluidsvermogen
Lp = geluidsbelasting
n = aantal units

Lw-tot = Lp + 10 $\log_{10}$ n
Lp-tot = Lw - 10 $\log_{10}$ (2 πr^2)

Uitgangspunt 2: opstelling warmtepompen per vleugel voor onderliggende appartemeten



9.1. Specificaties van buitenunit

Buitenunit		SUZ-SWM40
Voedingsspanning	V / Fase / Hz	
Afmetingen (B × H × D)	mm	
Geluidsvermogensniveau *1 (Verwarming)	dB(A)	57

*1. Gemeten bij nominale werkingsfrequentie.

Lw-tot = 57 dB(A) + 10 $\log_{10}$ 15 = 69 dB(A)
Lp-tot = 69 dB(A) - 10 $\log_{10}$ 226 = 46 dB(A)

Lw-tot = 57 dB(A) + 10 $\log_{10}$ 4 = 63 dB(A)
Lp-tot = 63 dB(A) - 10 $\log_{10}$ 157 = 41 dB(A)

Lw = geluidsvermogen
Lp = geluidsbelasting
n = aantal units

Lw-tot = Lp + 10 $\log_{10}$ n
Lp-tot = Lw - 10 $\log_{10}$ (2 πr^2)

Bijlage 2. Bezonningstudie

opZOOM

Gruttostraat

Sperwerstraat

Doctor Schaepmanlaan

Kwartelstraat

Geelgorstraat

P

12pp

bezonningstudie

Sperwerstraat, Arnhem

05 april 2022

Leeswijzer

Voor u ligt de bezonningstudie voor de locatie aan de Sperwerstraat.

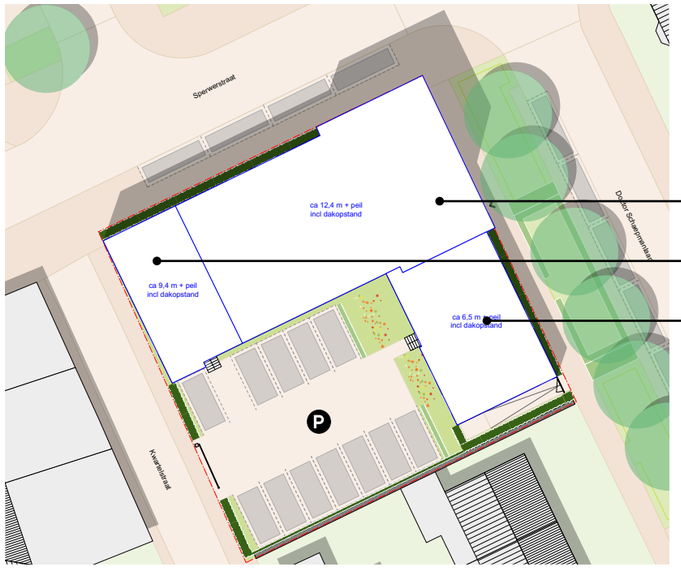
Een bezonningsstudie bestaat uit twee onderdelen: de bezonningsstudie van de huidige (planologische) situatie versus de bezonningsstudie van de nieuwe ontwikkeling op de omgeving.

Vervolgens gaat het er om de volgende relevante bezonningsbeelden per studie ten tijde van de zomer, de lente en de winter weer te geven op de volgende tijdsstippen 9.00, 12.00, 15.00 en 18.00 uur. (en in juni 20.00uur). Juist in de wintermaanden zijn de schaduwen het langst. Waarbij rekening gehouden is met de verschillende tijdzones. In Nederland hebben we namelijk te maken met een verschil in zomer- en wintertijd hetgeen van invloed is op de lengte van schaduwen op bepaalde tijdstippen.

Hoewel er geen wet- en regelgeving is ten aanzien van bezonning, bestaat er dus wel een TNO norm. Deze wordt vaak gebruikt bij het maken van bezonningsstudies.



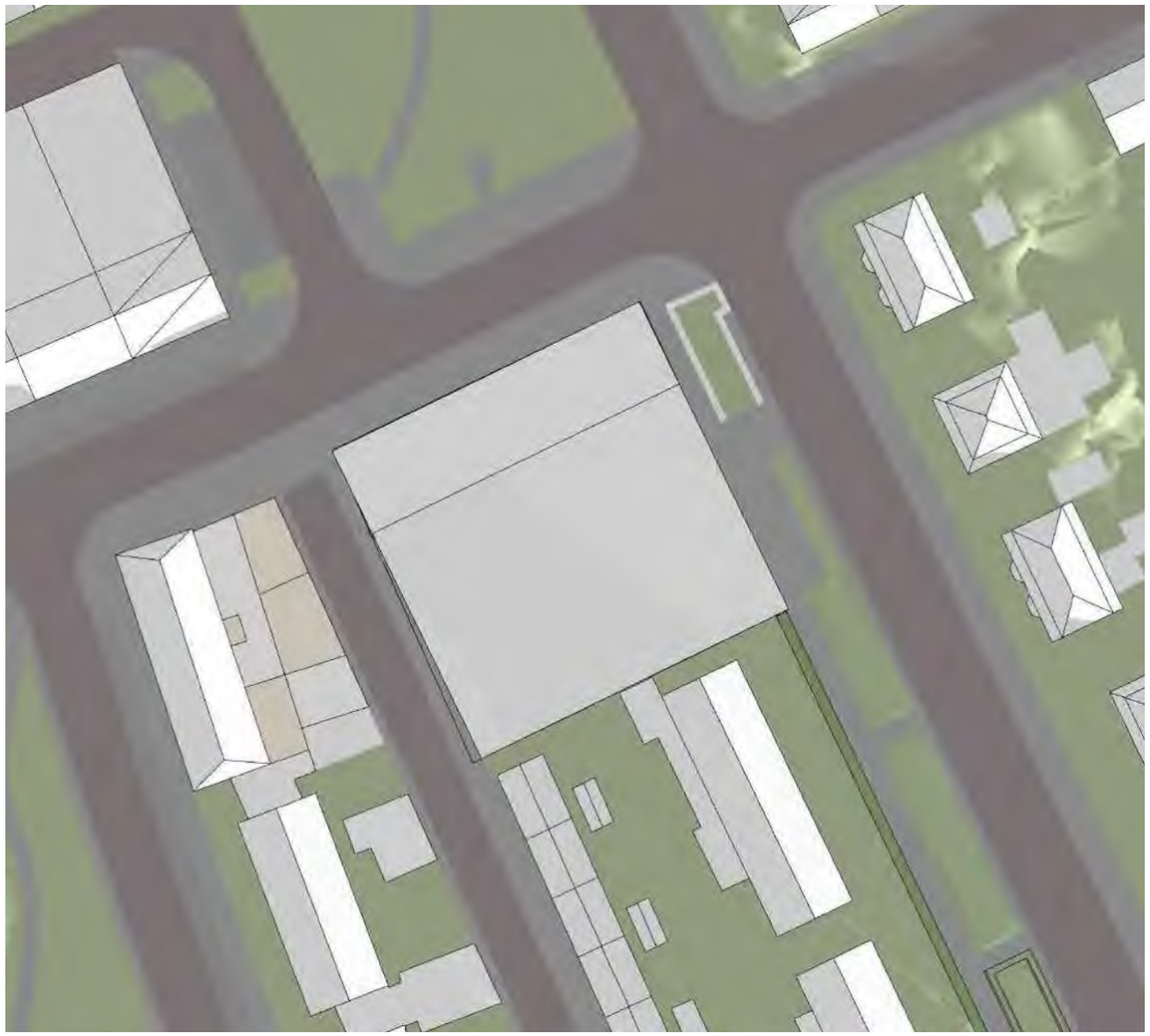
bestemmingsplan huidige situatie



massa nieuwe situatie

vergelijking massa's in de bezonningstudie

bezonningstudie 22 december UTC +1

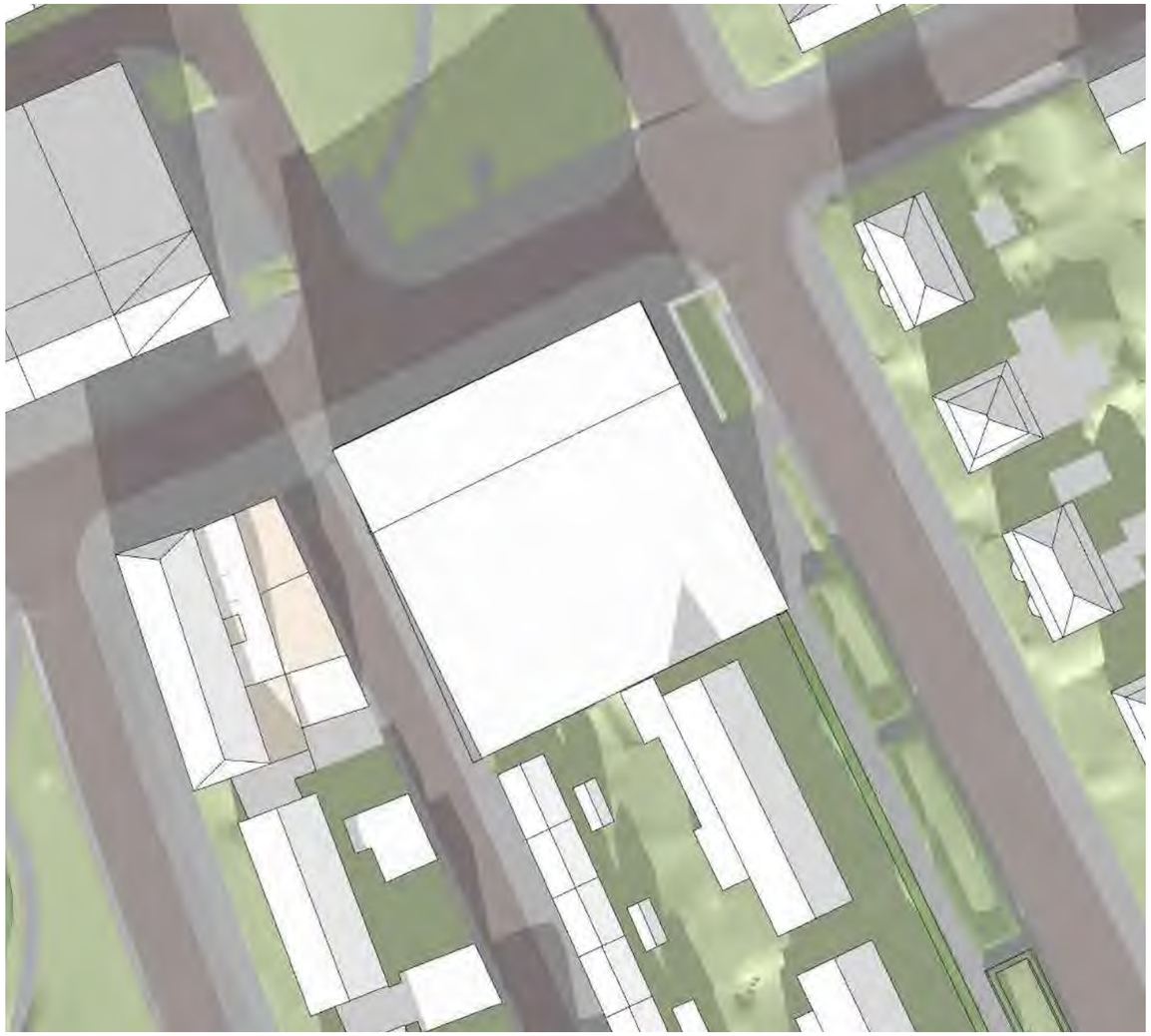


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



volgens massa nieuwe situatie

(UTC+1) 22 december
09.00uur

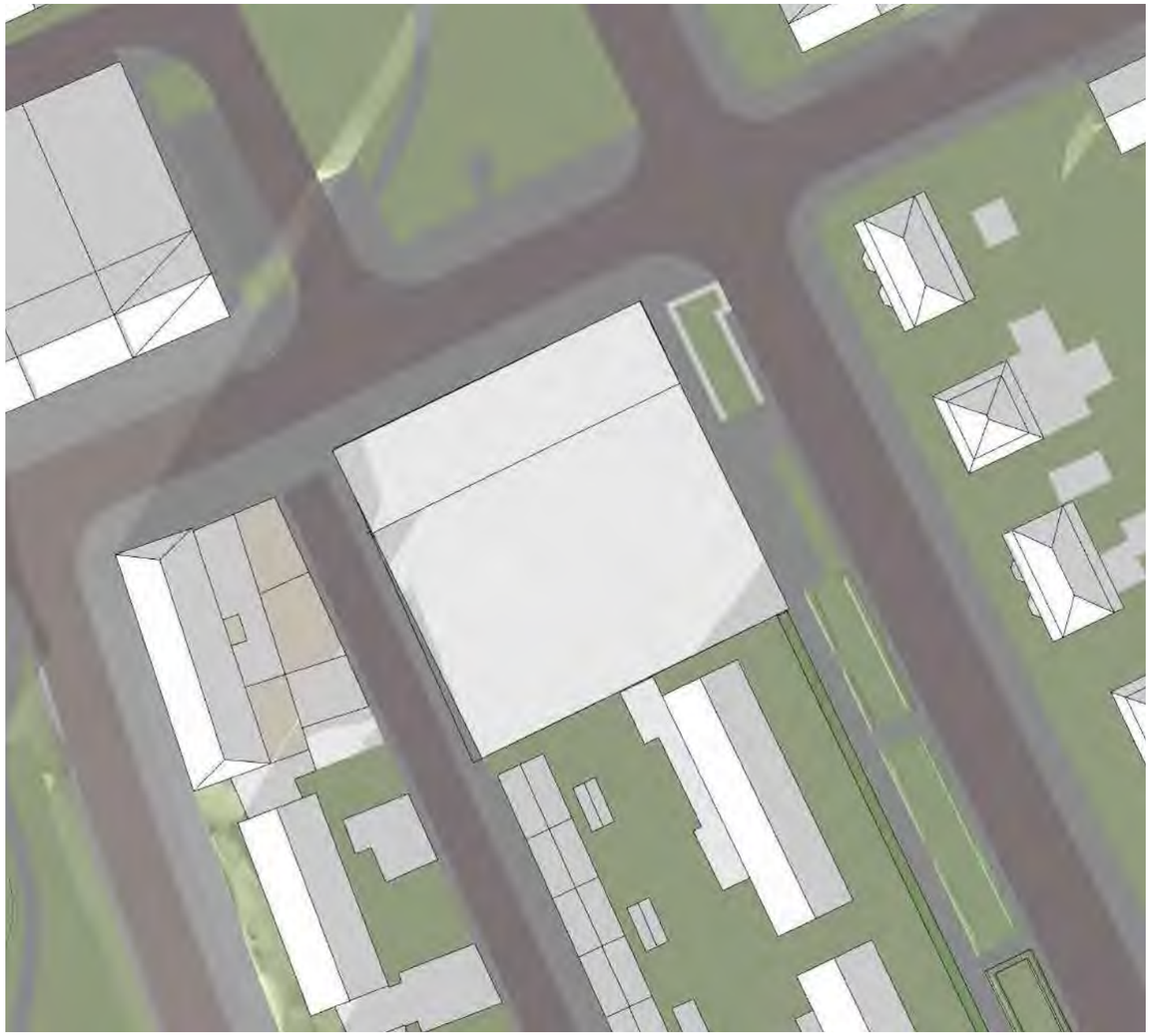


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



volgens massa nieuwe situatie

(UTC+1) 22 december
12.00uur



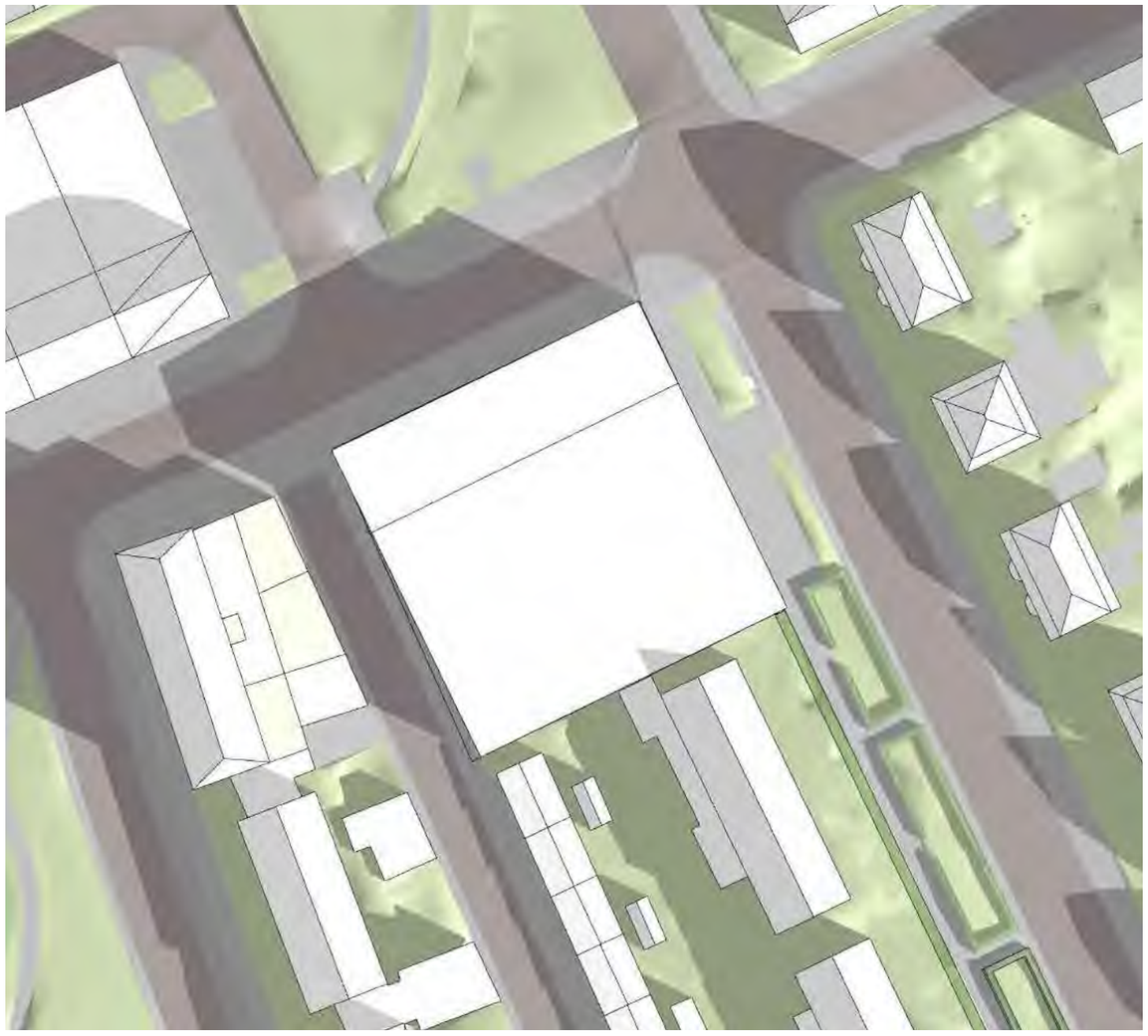
volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



volgens massa nieuwe situatie

(UTC+1) 22 december
15.00uur

bezonningstudie 21 maart UTC+1



volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



volgens massa nieuwe situatie

(UTC+1) 21 maart
09.00uur

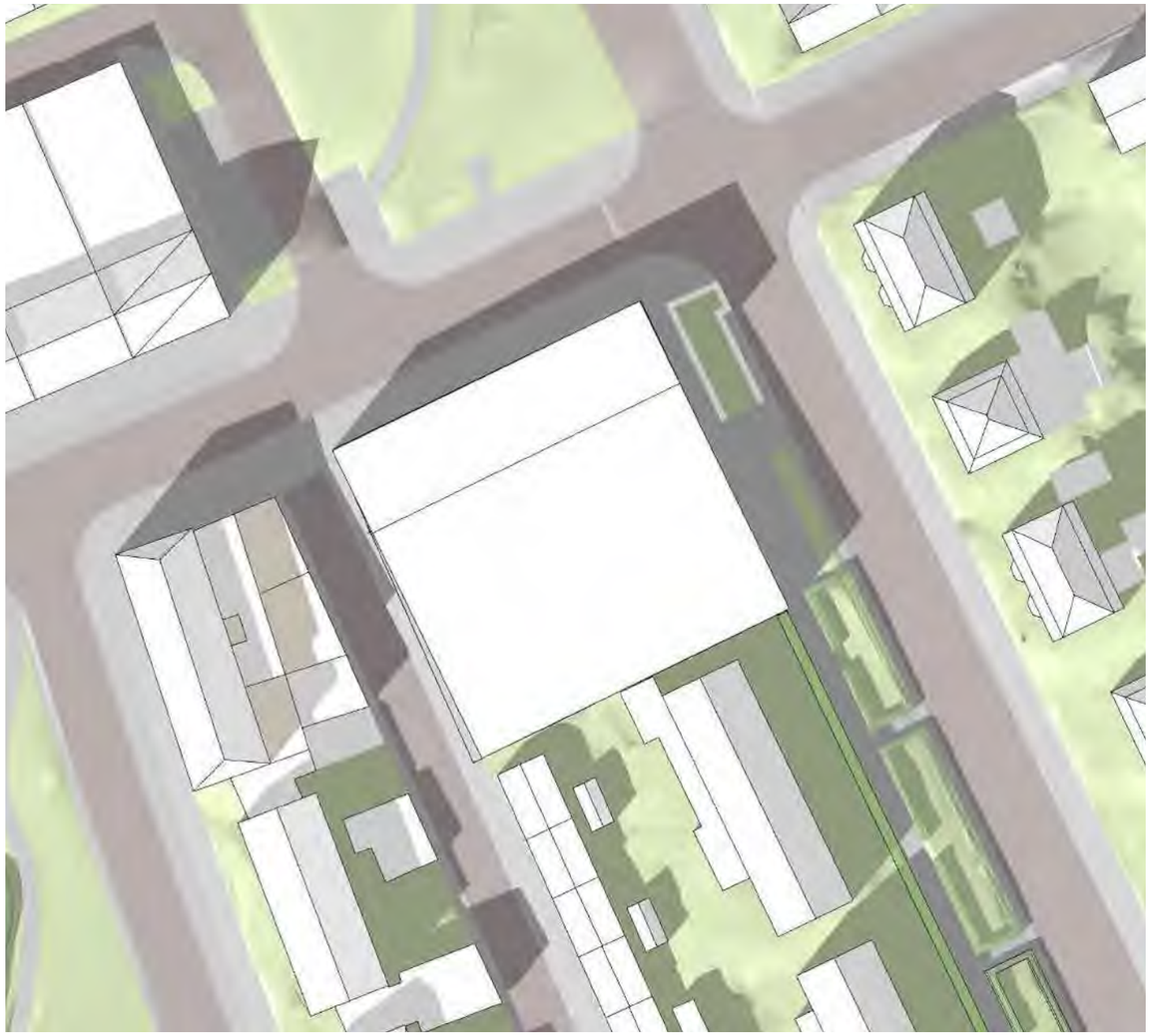


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing

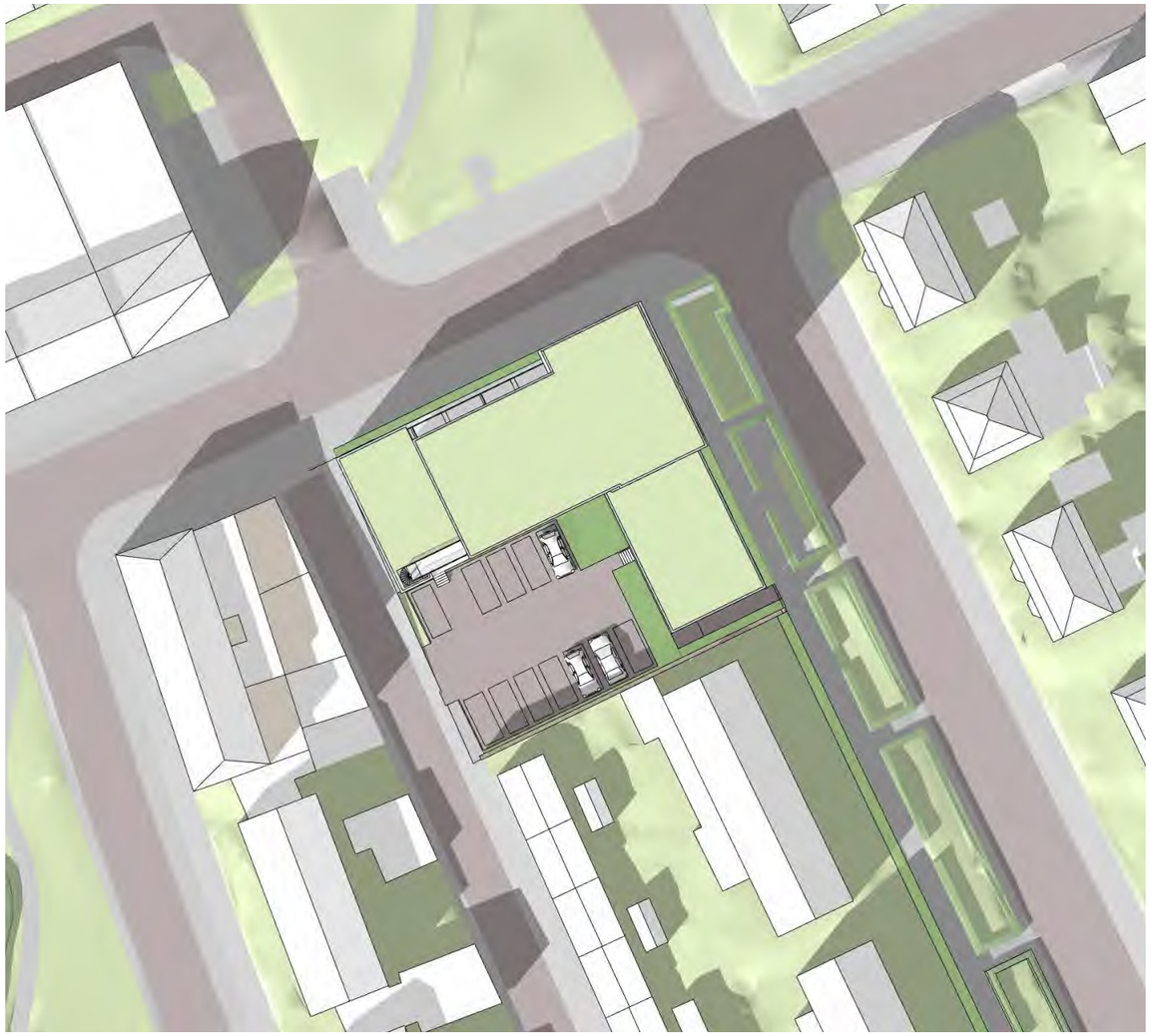


volgens massa nieuwe situatie

(UTC+1) 21 maart
12.00uur

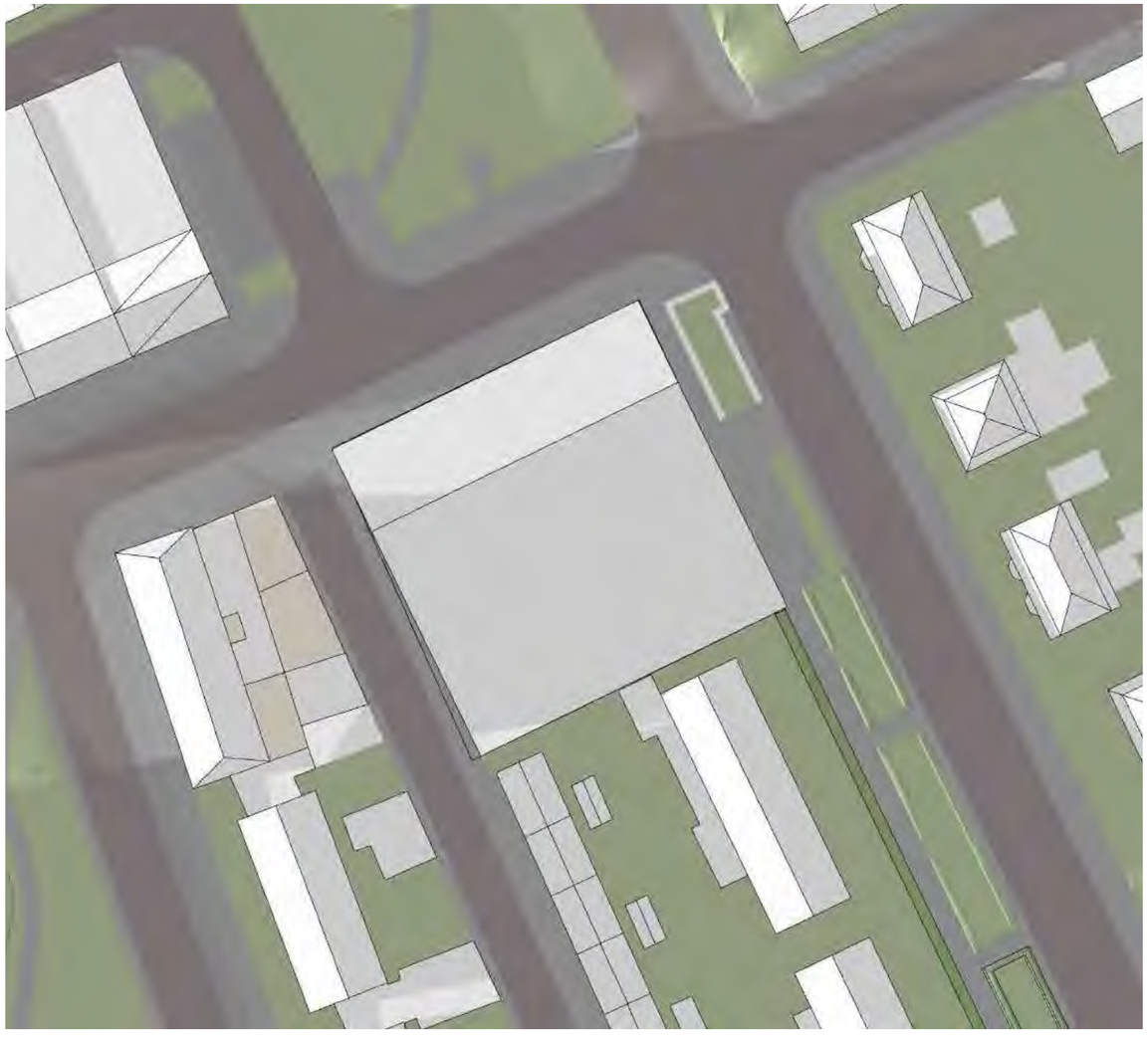


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing

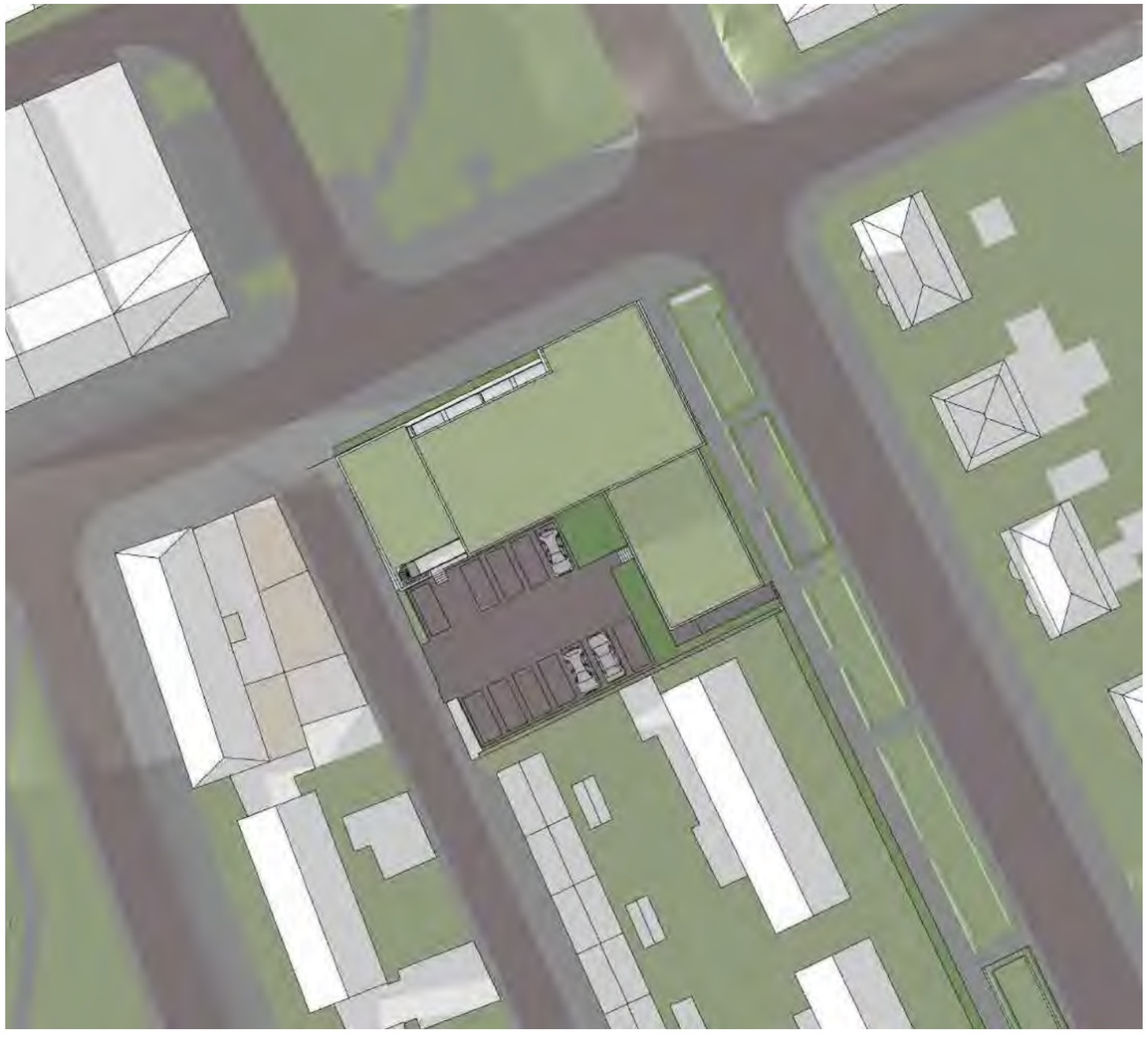


volgens massa nieuwe situatie

(UTC+1) 21 maart
15.00uur



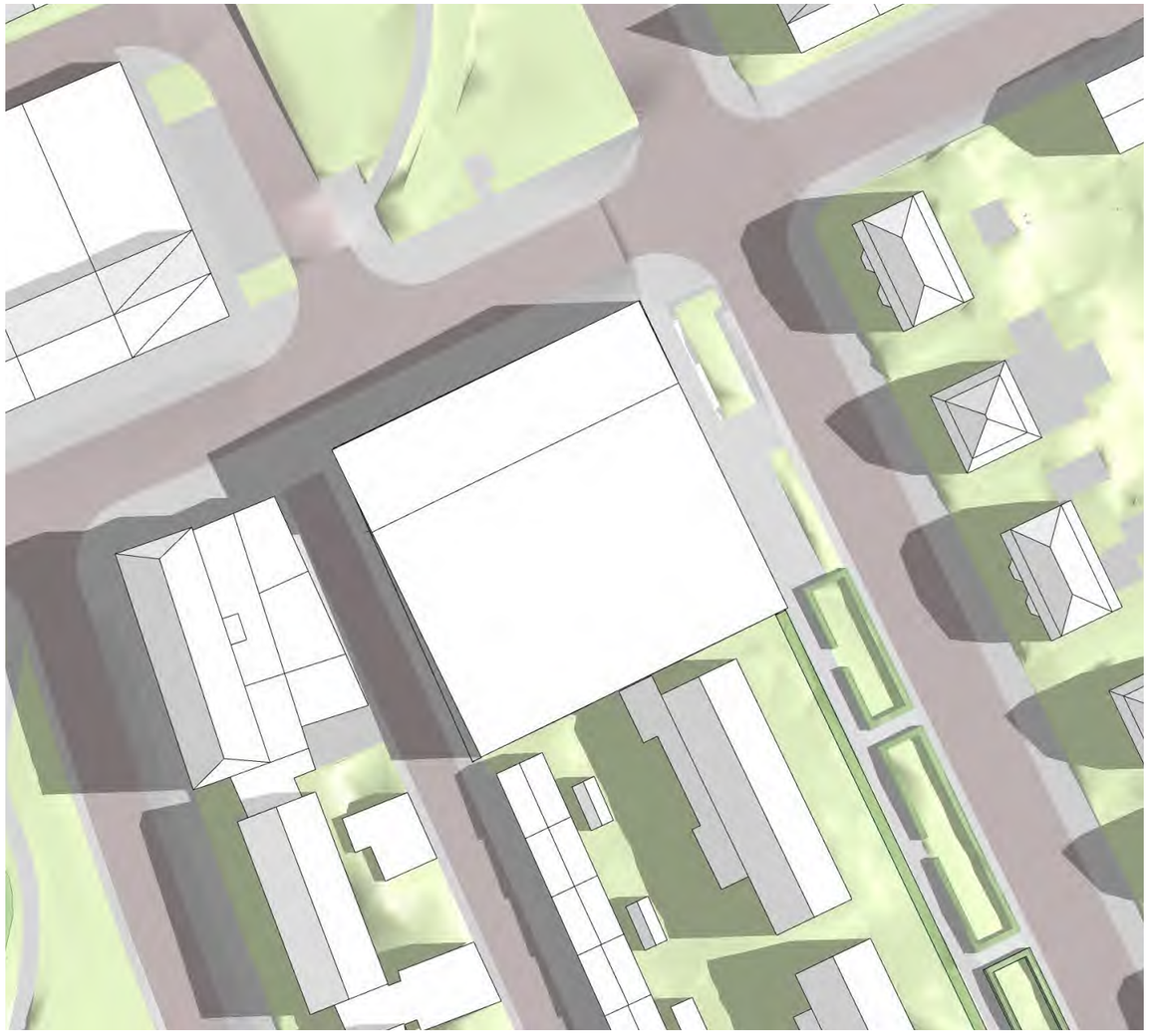
volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



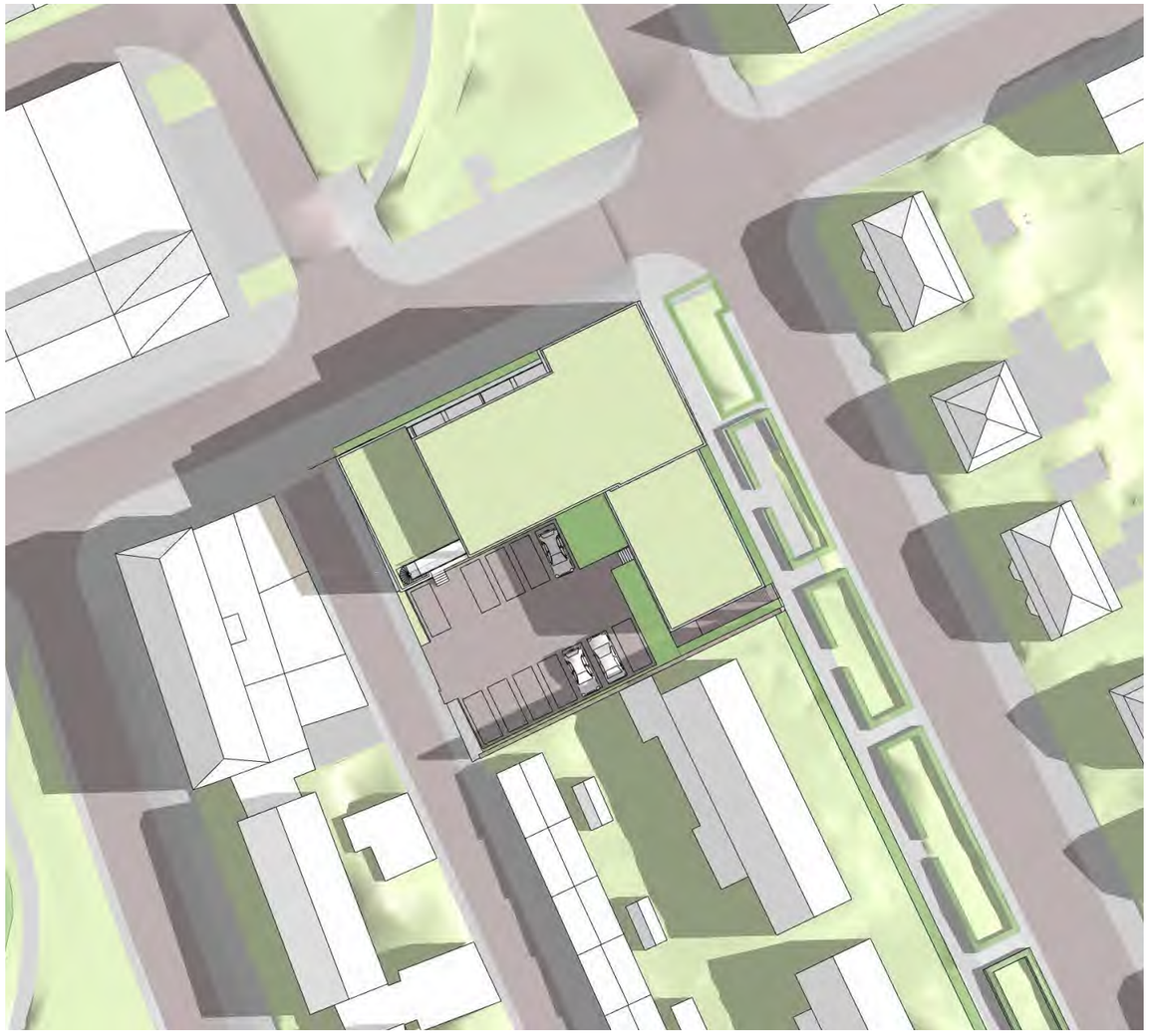
volgens massa nieuwe situatie

(UTC+1) 21 maart
18.00uur

bezonningstudie 21 juni UTC+2

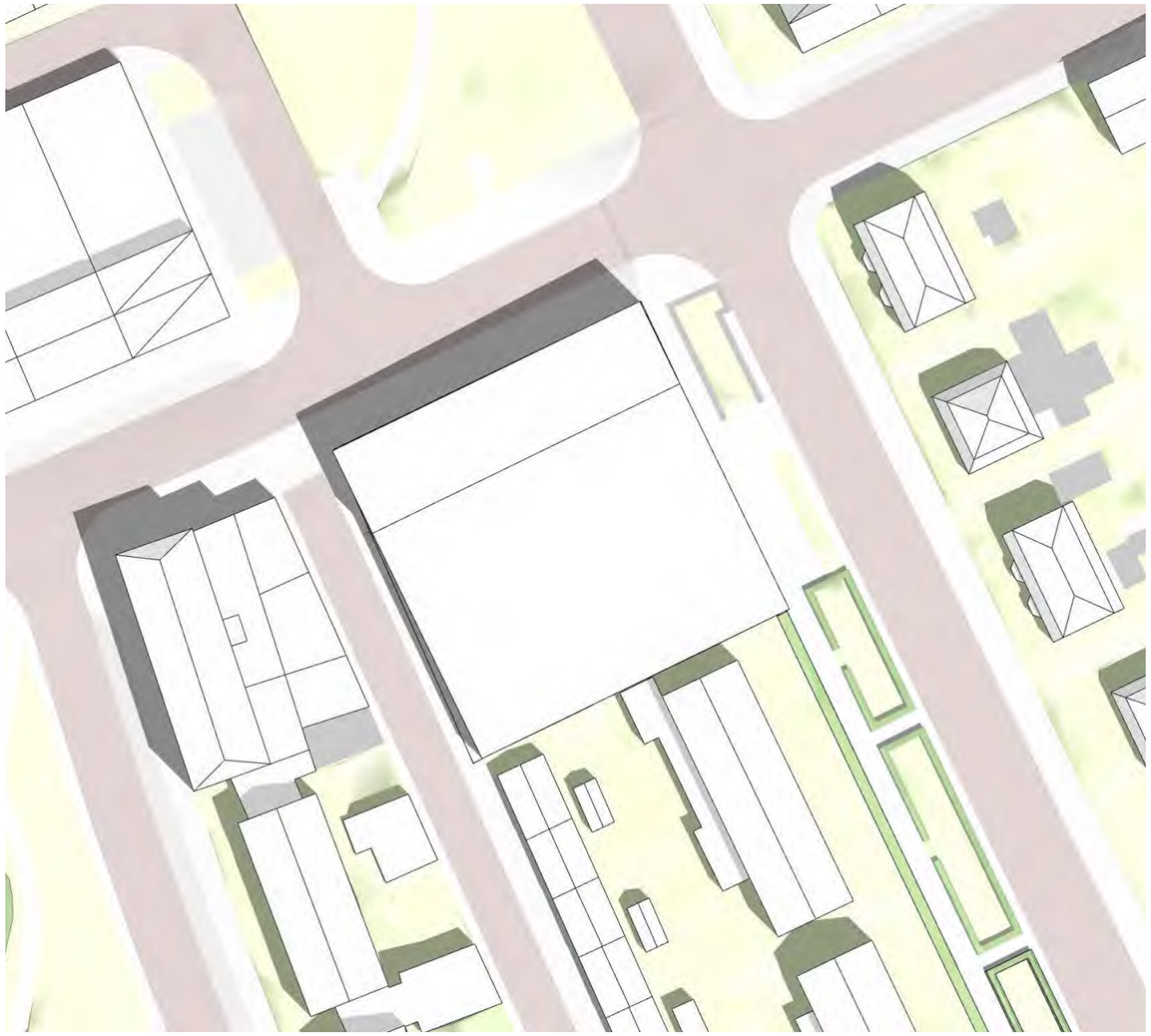


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



volgens massa nieuwe situatie

(UTC+2) 21 juni
09.00uur

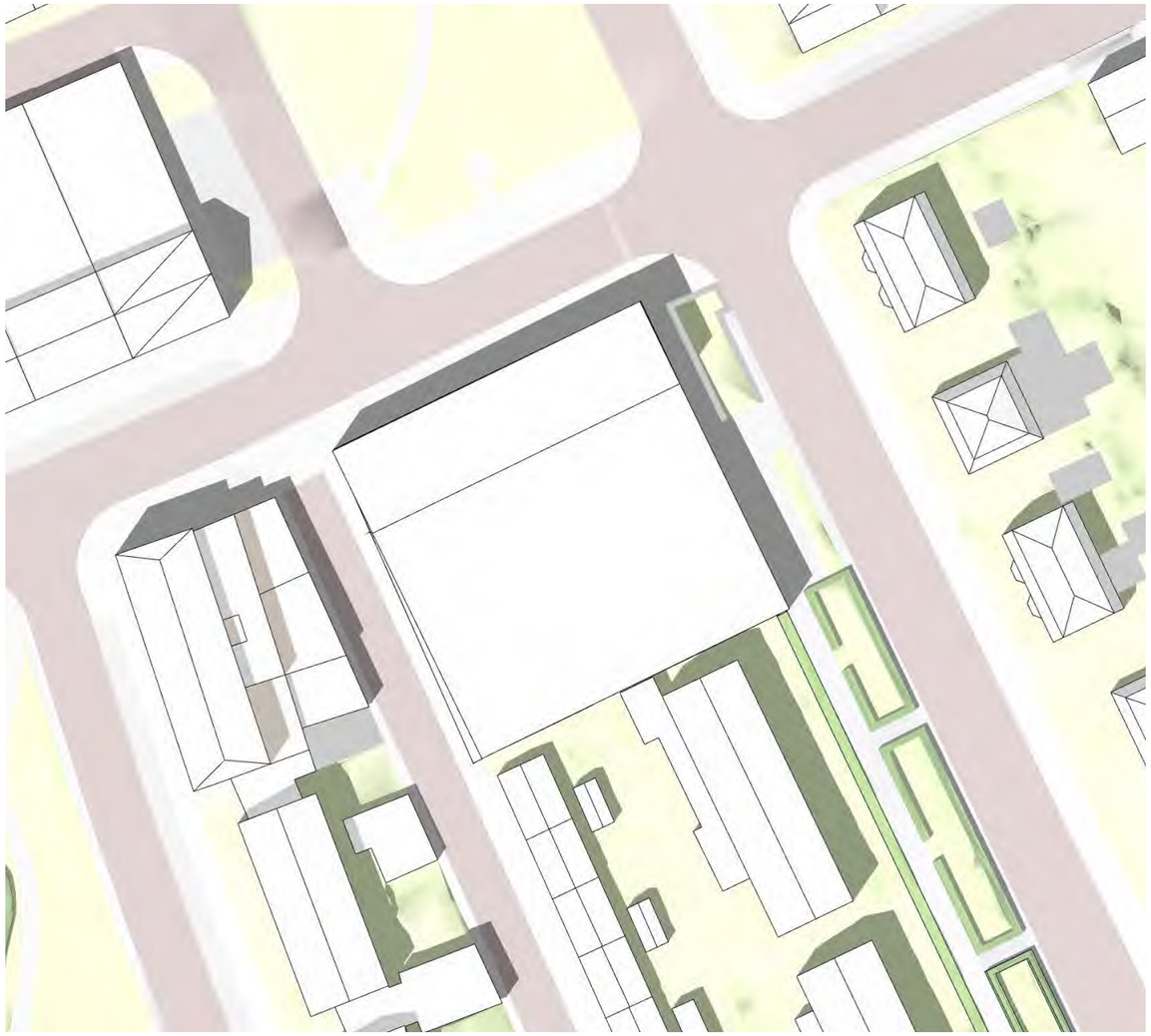


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing

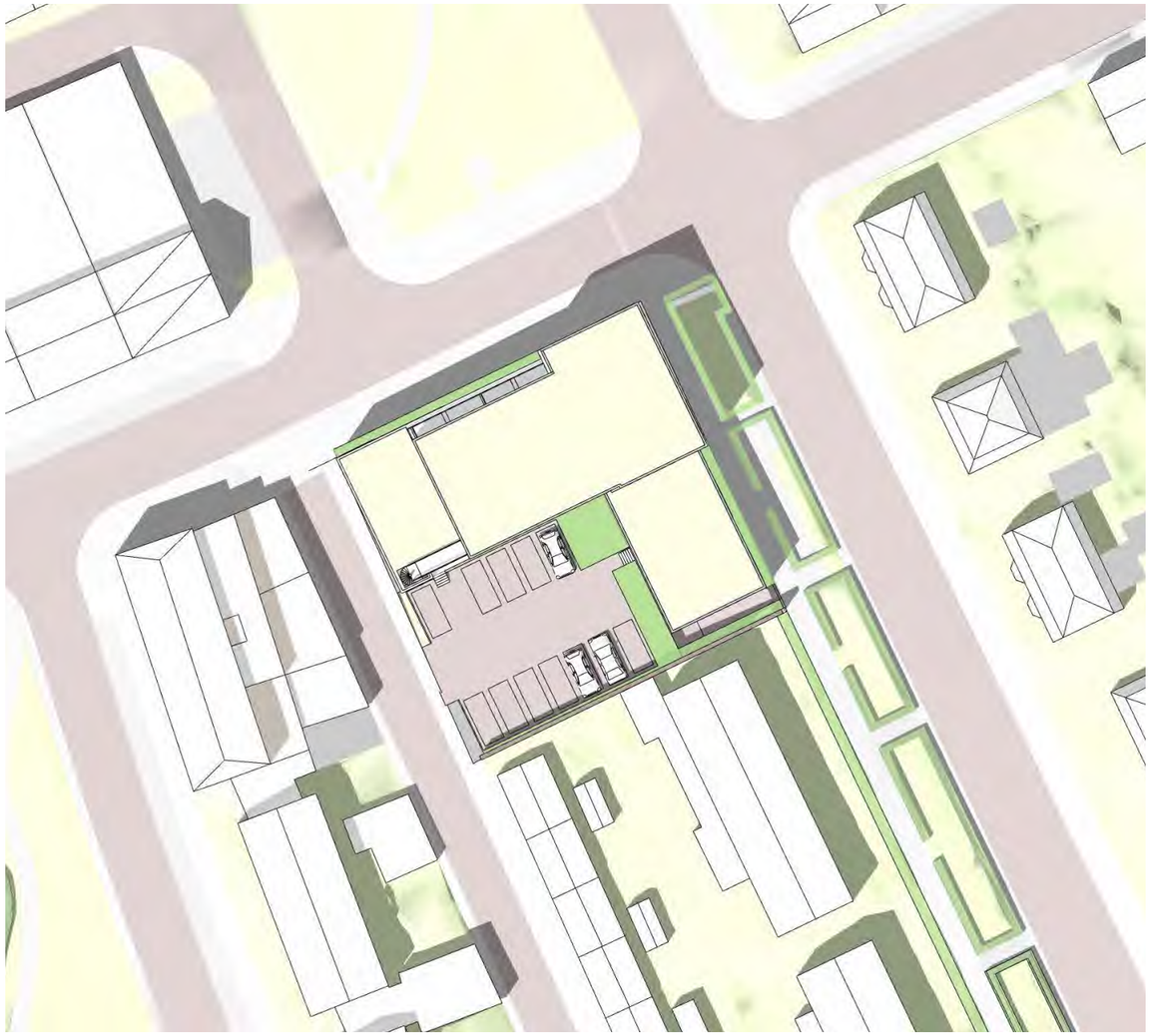


volgens massa nieuwe situatie

(UTC+2) 21 juni
12.00uur

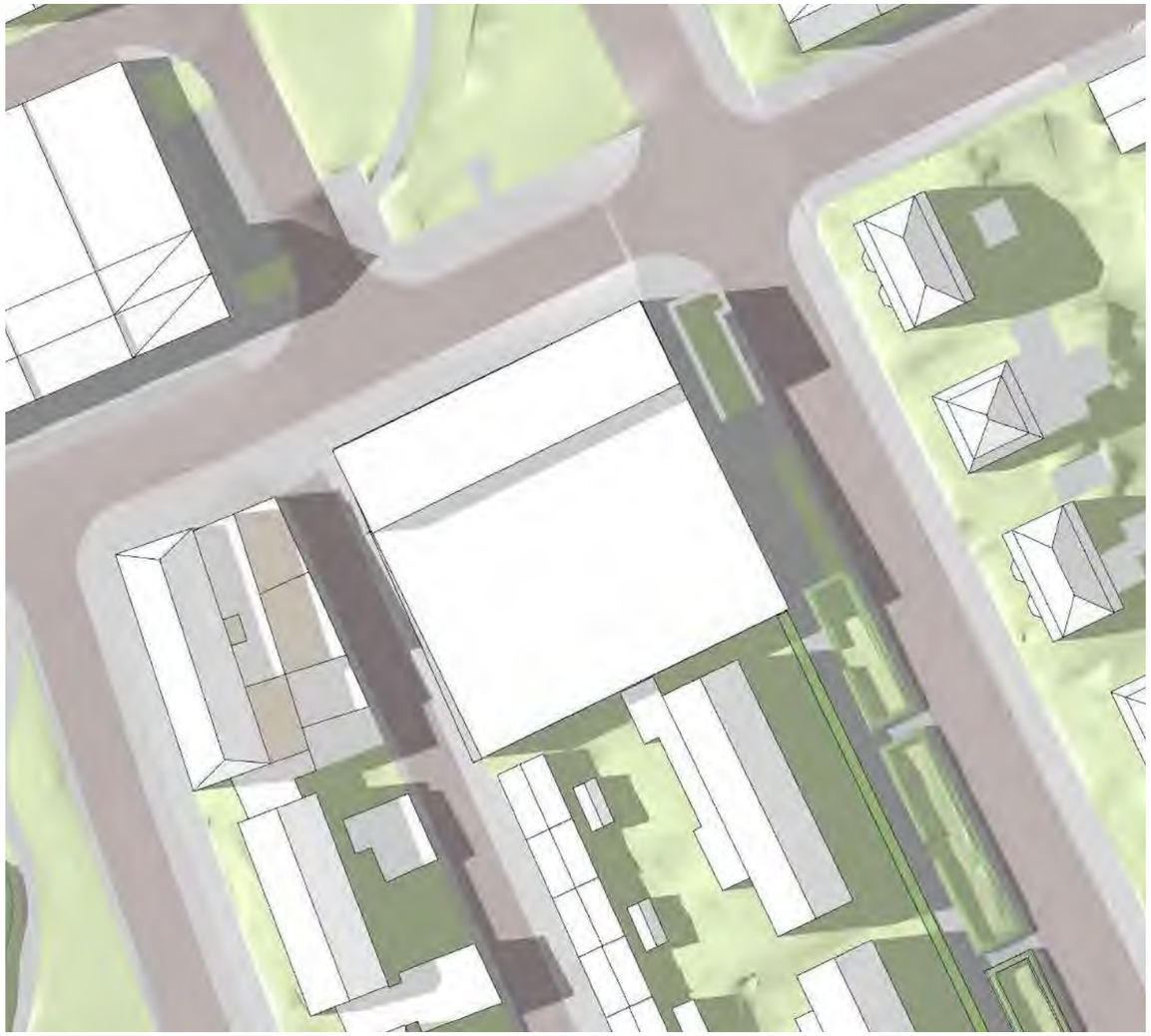


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



volgens massa nieuwe situatie

(UTC+2) 21 juni
15.00uur

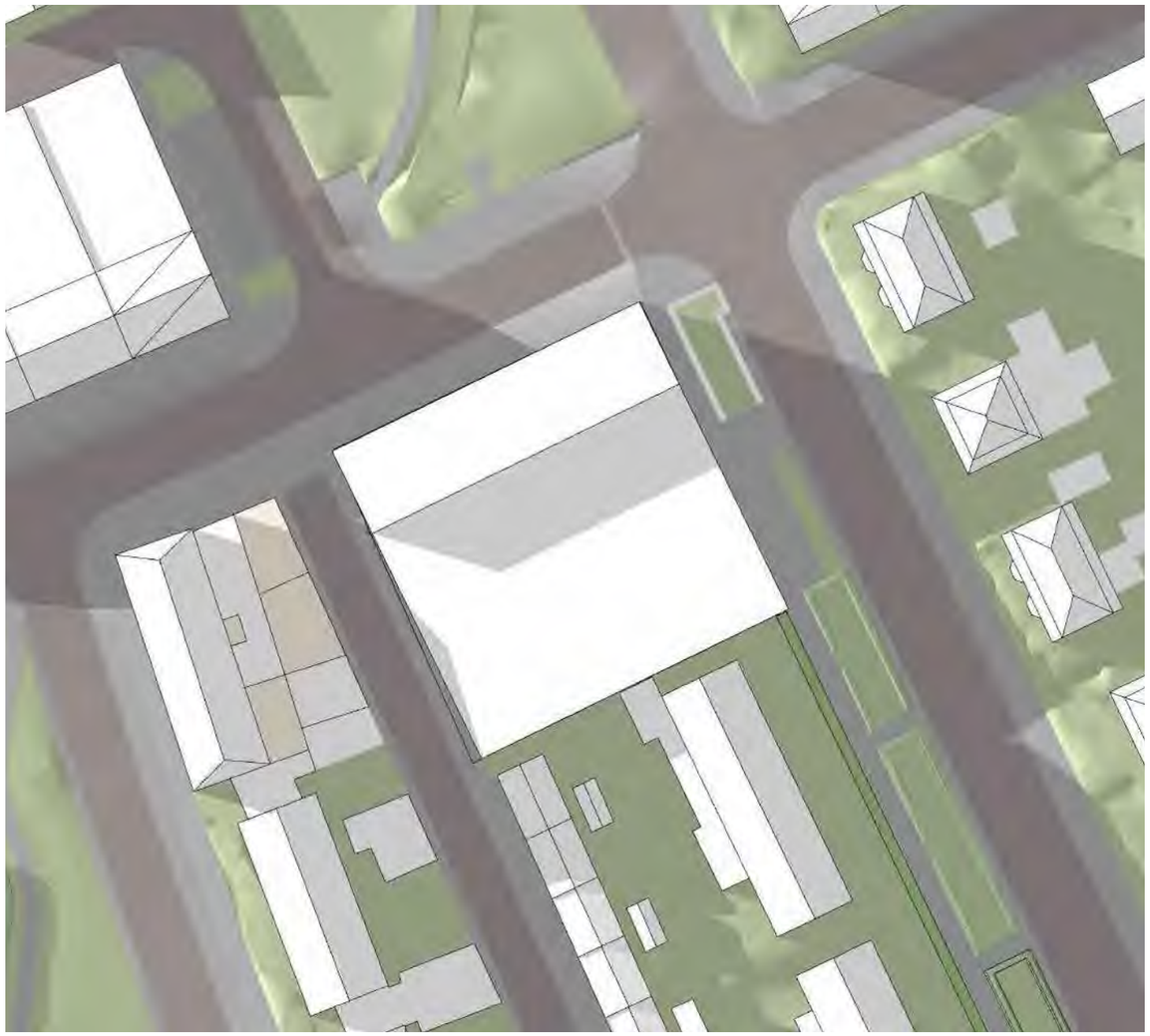


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



volgens massa nieuwe situatie

(UTC+2) 21 juni
18.00uur



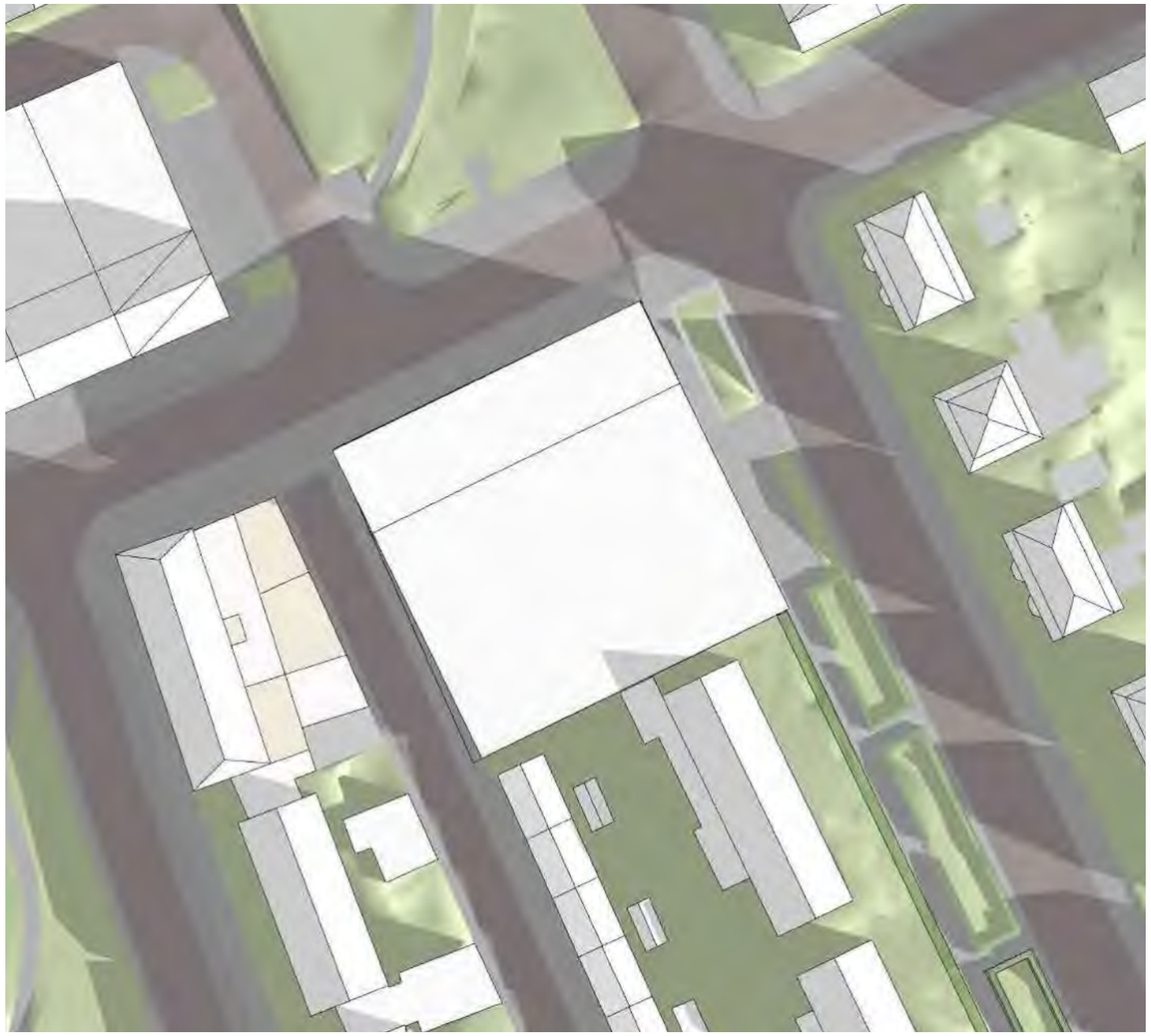
volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



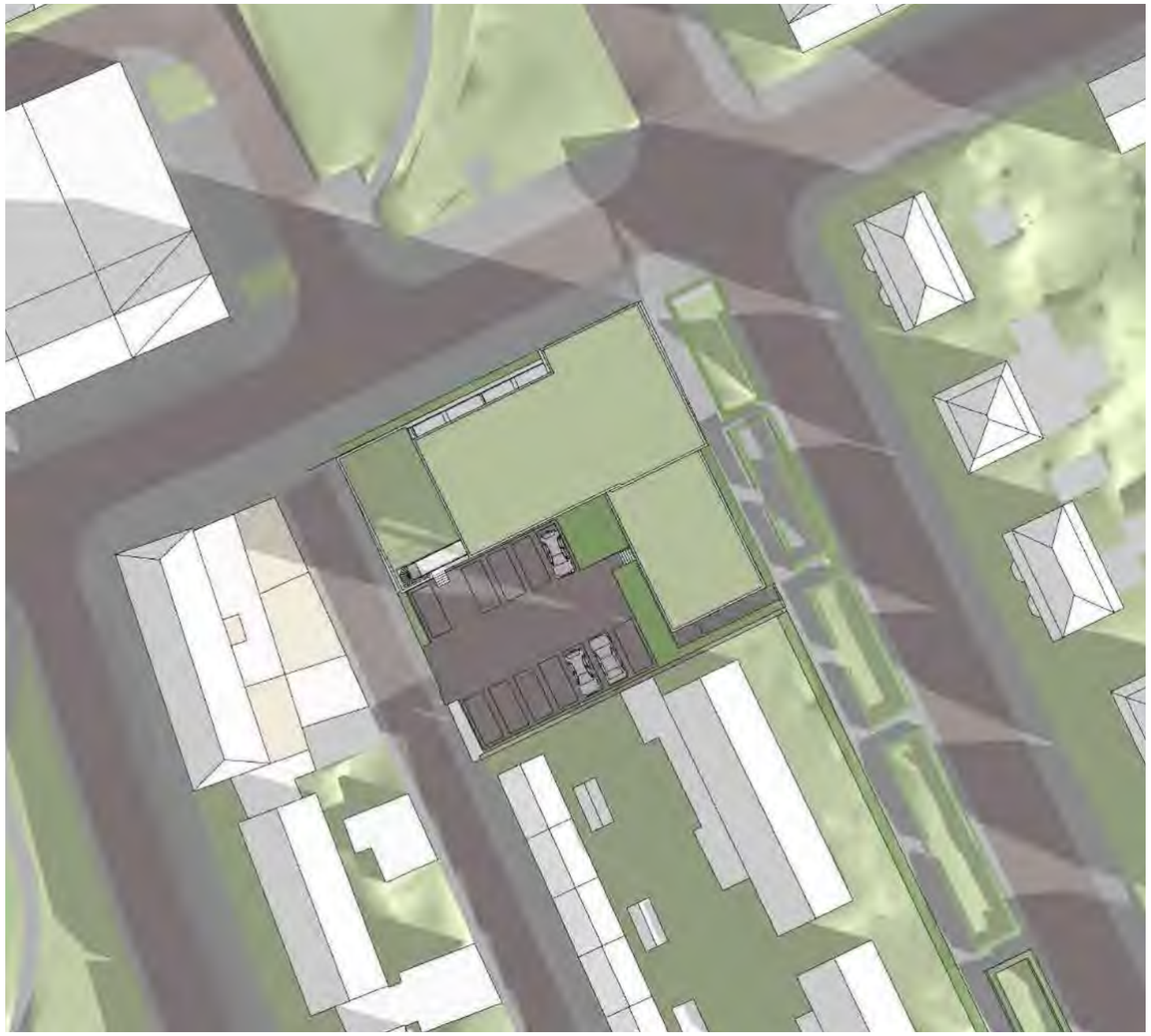
volgens massa nieuwe situatie

(UTC+2) 21 juni
20.00uur

bezonningstudie 23 september UTC +2

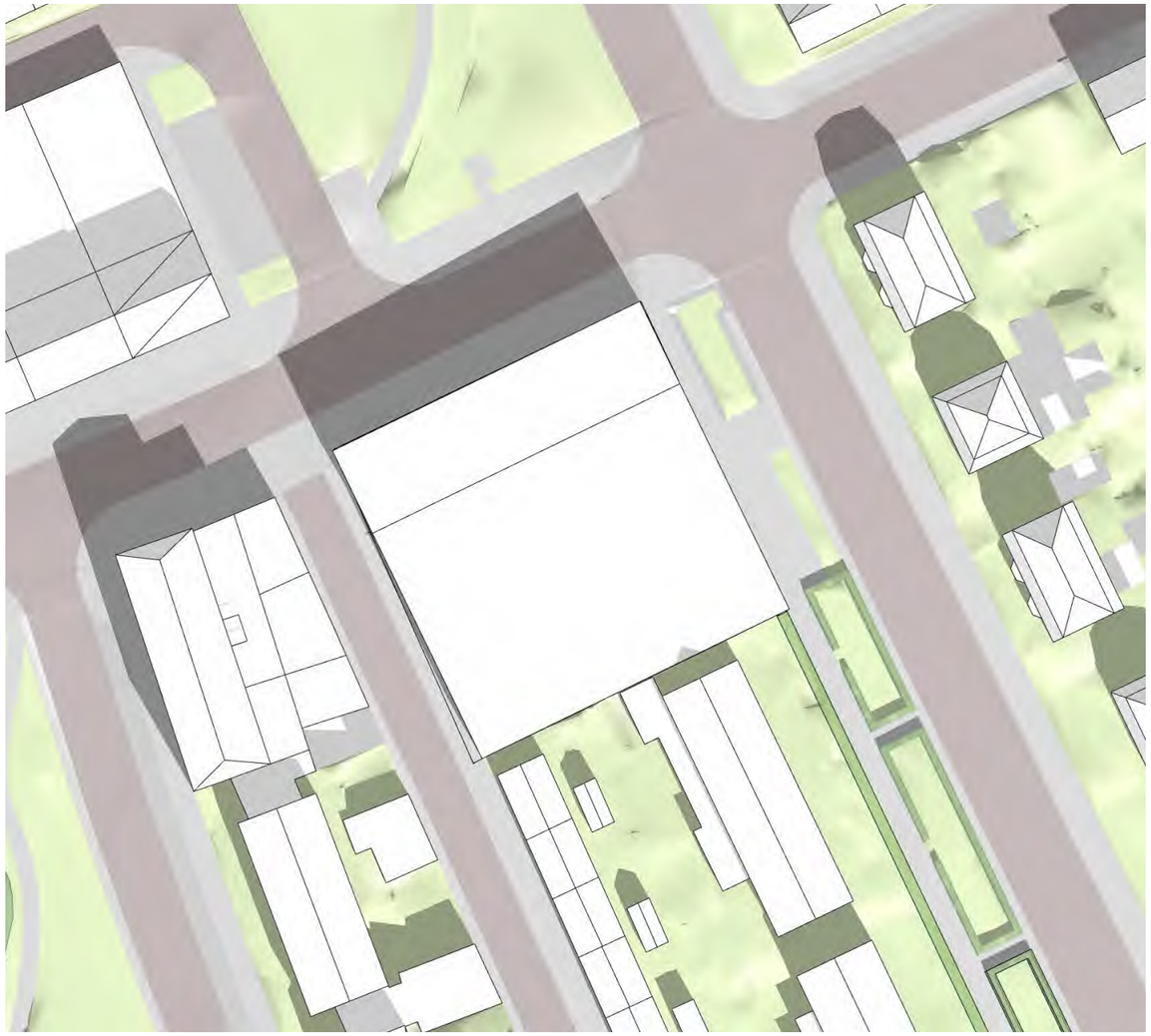


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



volgens massa nieuwe situatie

(UTC+2) 23 september
09.00uur

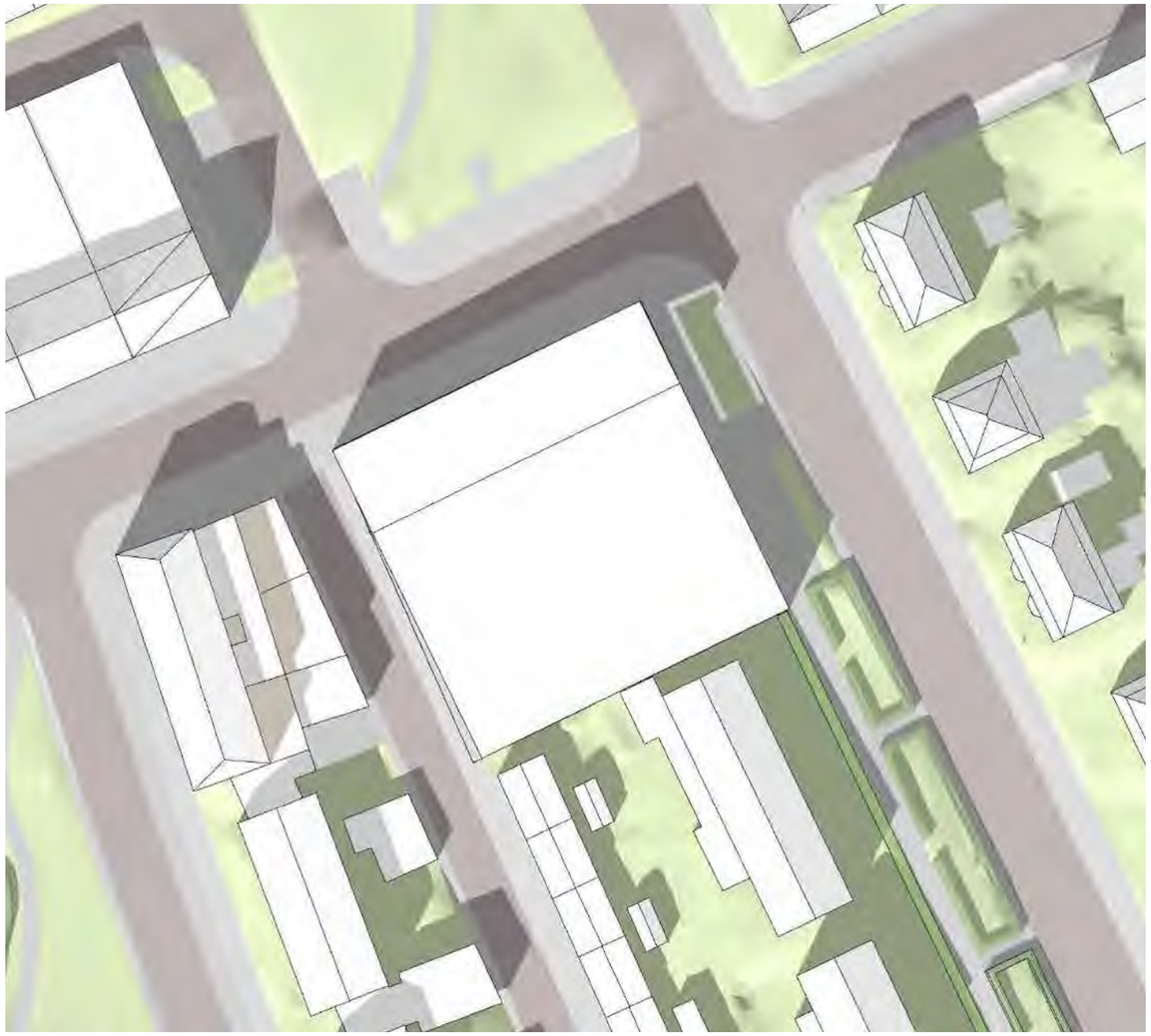


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



volgens massa nieuwe situatie

(UTC+2) 23 september
12.00uur

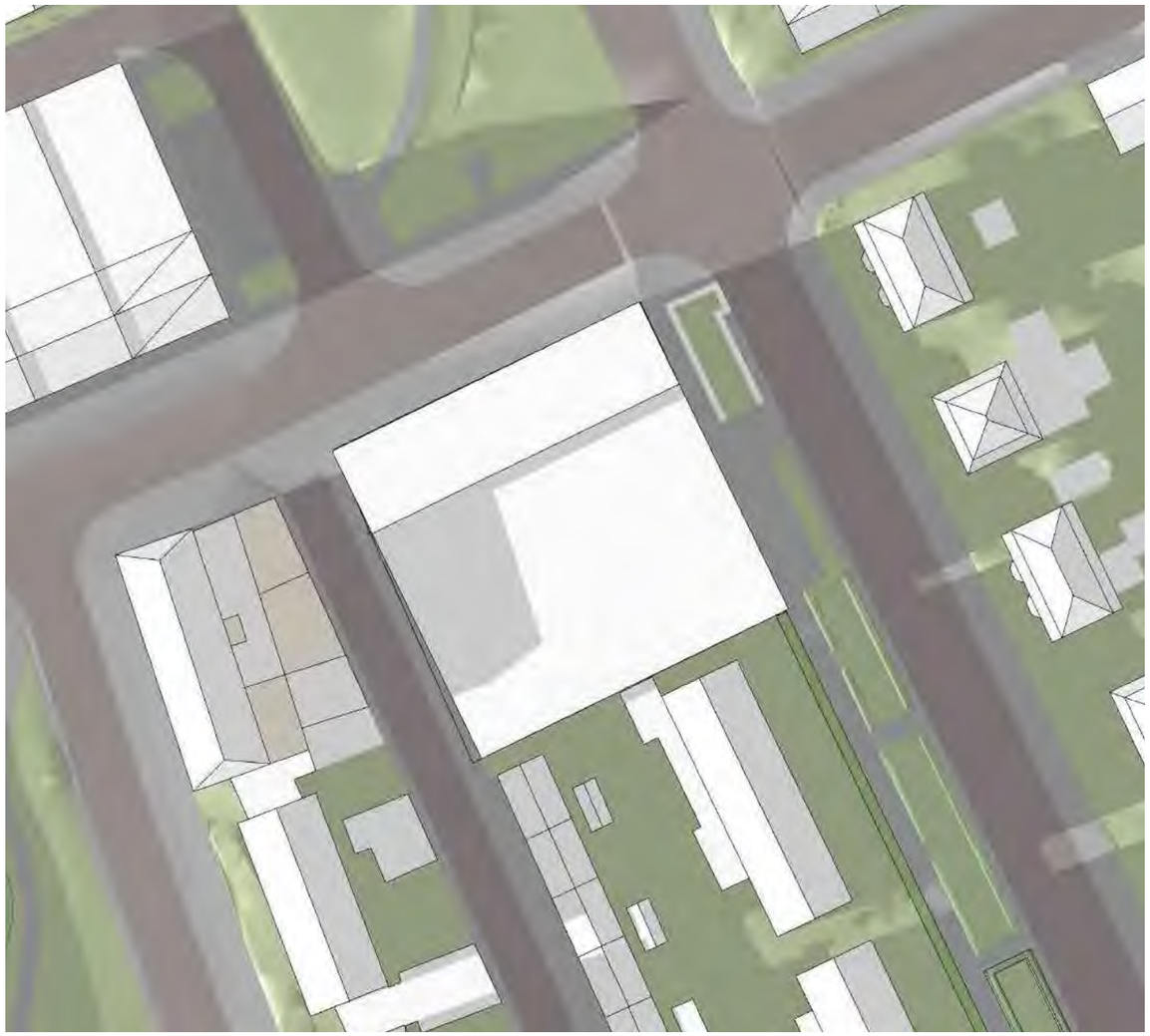


volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing

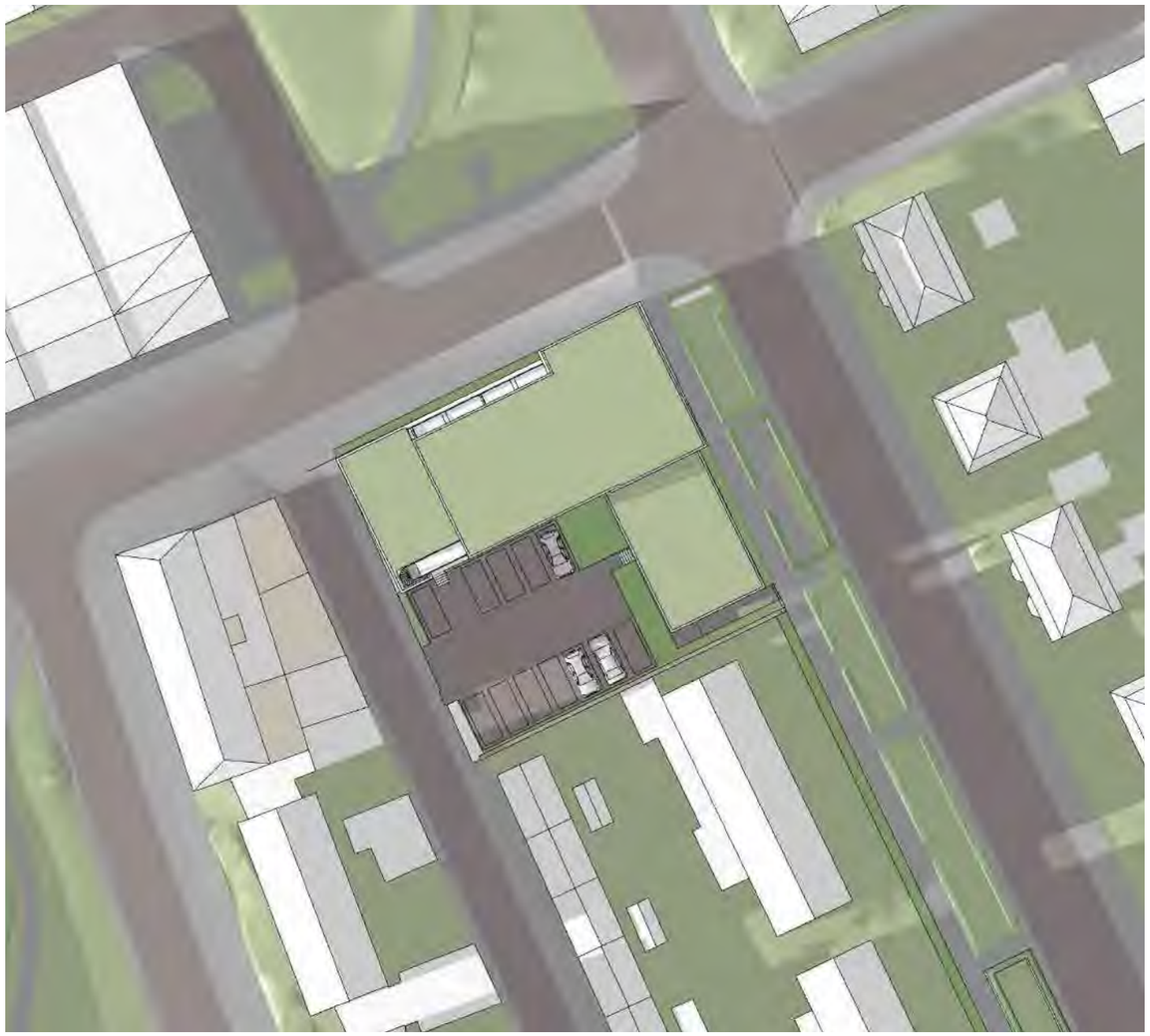


volgens massa nieuwe situatie

(UTC+2) 23 september
15.00uur



volgens bestemmingsplan bestaande bebouwing



volgens massa nieuwe situatie

(UTC+2) 23 september
18.00uur



ontwerp

opZoom architecten bv
Willemsplein 5
6811 KA Arnhem
T (026) 368 42 70
E bureau@opzoom.nl
I www.opzoom.nl

projectnummer 20-0313

status definitief ontwerp

datum 30 maart 2022

opdrachtgever

Rots Bouw B.V.
Broekstraat 24
7122 LC, Aalten
T (0543) 49 50 10
E info@rotsbouw.nl
www.rotsbouw.nl

Conclusie

De schaduwvorming op de naast gelegen bebouwingen, veroorzaakt door de nieuwbouw, is beperkt.

Hoek Sperwerstraat / Doctor Schaepmanlaan
Woning aan de Sperwerstraat 4A
Er is sprake van schaduwvorming in het voorste deel van de voortuin op 21 maart om 15:00 uur en op 21 juni om 18:00. Er is geen schaduwvorming op de gevel van de woning.

Hoek Sperwerstraat / Kwartelstraat
Woning aan de Geelgorslaan 42
Er is sprake van schaduwvorming op het oostelijke punt van de dakterras van de woning aan de Geelgorslaan 42 op 21 maart om 9:00 uur, 21 juni om 9:00 uur en op 23 september om 9:00 uur. Er is geen schaduwvorming op de gevel van de woning.

Woning aan de Geelgorslaan 40
Er is sprake van schaduwvorming op het oostelijke punt van de dakterras van de woning aan de Geelgorslaan 40 op 21 juni om 9:00 uur. Er is geen schaduwvorming op de gevel van de woning.

Bijlage 3. Onderzoek privacy en uitzicht

Memo

Van : Team Sperwerstraat

Datum : 20 mei 2022

Betreft : Aanvulling ivm beantwoording zienswijzen

Gebouwhoogte in relatie met omgeving
Peil gebouw is op 72,00+ NAP gelegd.
Gebouwhoogte is dan volgens het bestemmingsplan maximaal 13 meter hoger en dat is dan 85,00 + NAP. Dit is het hoogste deel van het gebouw op de hoek van de Sperwerstraat en de Doctor Schaepmanlaan. Bij zowel de zuidzijde als ook de westzijde trapt het gebouw richting de buren af.

Het bestaande drielaagse + kap gebouw op de hoek van de Sperwerstraat-Geelgorslaan (westelijk buurpand) heeft een nok op ca 83,00 + NAP liggen. Deze Nok ligt dus hoger dan het aangrenzende volume (en kopgevel) van het nieuwe woongebouw.

In de ruimere omgeving van de wijk zijn de aan de Doctor Schaepmanlaan portiekflats gelegen. Dit zijn woongebouwen van 5 bouwlagen waarbij er niet wordt afgetrapt richting de buurpanden. Qua hoogte tov maaiveld hebben deze gebouwen een dominantere bouwhoogte. Enkel door het aflopende terrein aan de zuidzijde ligt de bouwhoogte hier op ca. 81,00+NAP.

De grondgebonden woningen gelegen aan de Merel en de Wielewaalstraat nabij Hoogte 80 hebben een bouwhoogte die ook op ca. 85,00 + NAP is gelegen. De zelfde NAP peilmaat als het hoogte deel van de nieuwbouw. De naastgelegen flat op de hoek van de Monnikensteeg -Zaslaan heeft een bouwhoogte van 91,50+NAP. Deze appartementen steken fors uit boven de omliggende bebouwing en zijn vanaf de Veluwe het meest zichtbaar.

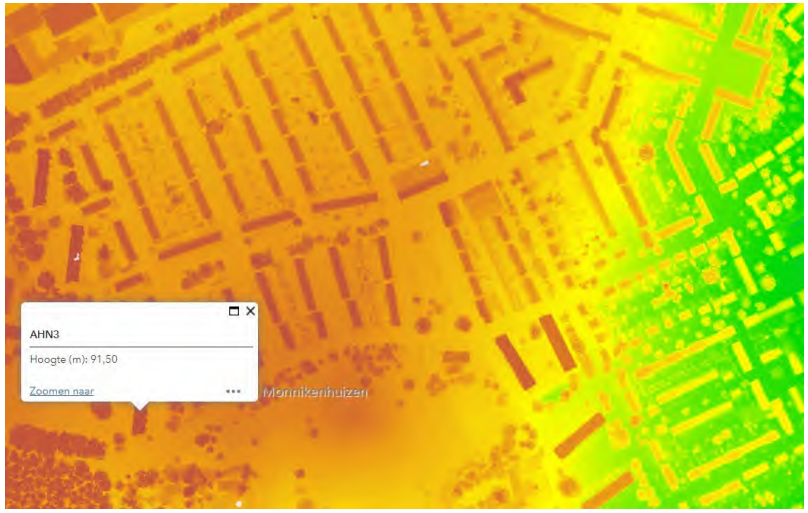
Zie volgende beelden vanuit Google-Earth en ook de AHN hoogtekaart.



Dominante vijf-laagse gebouwvolumes aan de Doctor Schaepmanlaan in beeld via Google-earth



Hoogtekaart AHN.nl met hoogte hoek Sperwerstraat - Geelgorslaan



Hoogtekaart AHN.nl met hoogte flat Hoek Zaslaan-Monnikensteeg

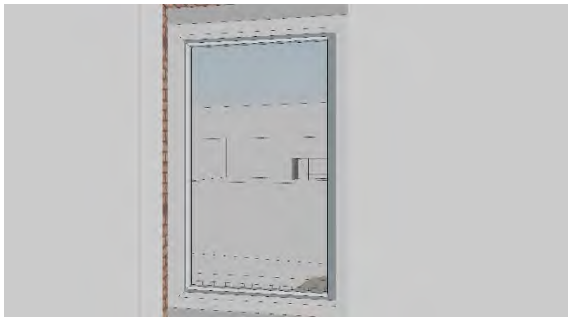
Views vanuit omgeving
Hieronder vanuit een aantal woningen het zicht op de locatie in de huidige situatie en nieuwe situatie.

Geelgorslaan 40 *(Zienswijze nummer 8): zicht vanaf dakterras nieuwbouw op dakterras van Geelgorslaan 40 en zicht vanaf ramen nieuwbouw op dakterras van geelgorslaan 40.*

Reactie: Zicht vanaf Dakterras is meegenomen op de participatieavond. In reactie op eerdere participatie zijn de ramen verkleind.


Impressie met zicht op bestaande kopgevel met ramen


Impressie met zicht op nieuwe kopgevel met sterk verkleinde ramen


Impressie zicht uit raam

Geelgorslaan 32 *(zienswijze nummer 2)*





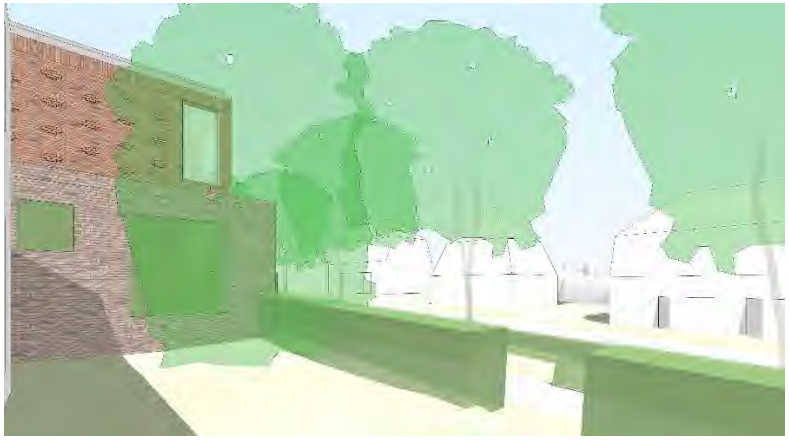
Impressie met bestaand zicht uit raam



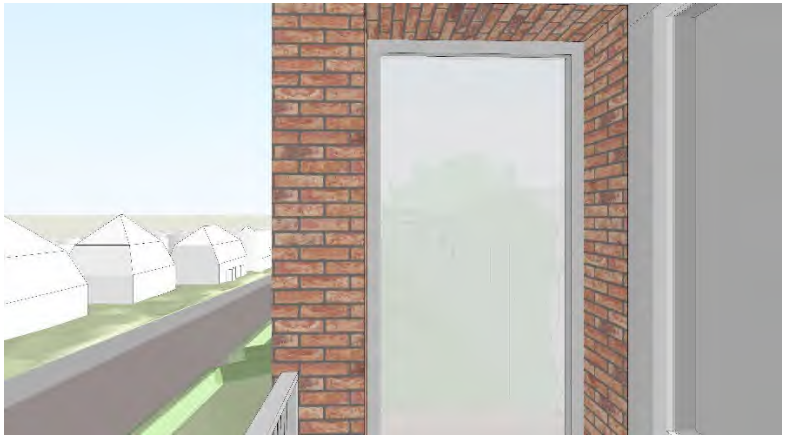
Impressie nieuw zicht

Dr Schaepmanlaan 53 *(zienswijze nummer 5): er zou sprake zijn van zicht op de slaapkamer vanuit een balkon van de nieuwbouw.*

Reactie: Zicht is meegenomen op de participatieavond en ook besproken met de bewoner. In verslag aangegeven dat afscheiding geheel wordt uitgevoerd in melkglas.



Impressie met zicht op gehandhaafde muur en nieuwe gevel met balkon



Impressie met (geen) zicht op woning door afscherming zijgevel balkon

Dr. Schaepmanlaan 49 en 51 (zienswijze nummer 6 en 7):

Reactie: Door bestaande muur, schuttingen en groen voorkomen oi inkijk.



Beeld Google Earth van over bestaandeloods



Impressie zicht bovenste galerij (woonkamer en balkon aan andere gevel) met zicht op de gehandhaafde muur van loods, schuttingen en bomen.

Sperwerstraat 4a *(zienswijze nummer 3):*
Reactie: Beeld besproken met de bewoner. Zicht veranderd door hoger gebouw maar dit beslaat slecht een deel van het zicht. En daarnaa st is er ook nog een filter van bomen tussen de nieuwbouw en de woning van Sperwerstraat 4a


Erker met raam van hoekwoning Sperwerstraat 4a


Zicht bestaand met bomen


Impressie met bestaand zicht

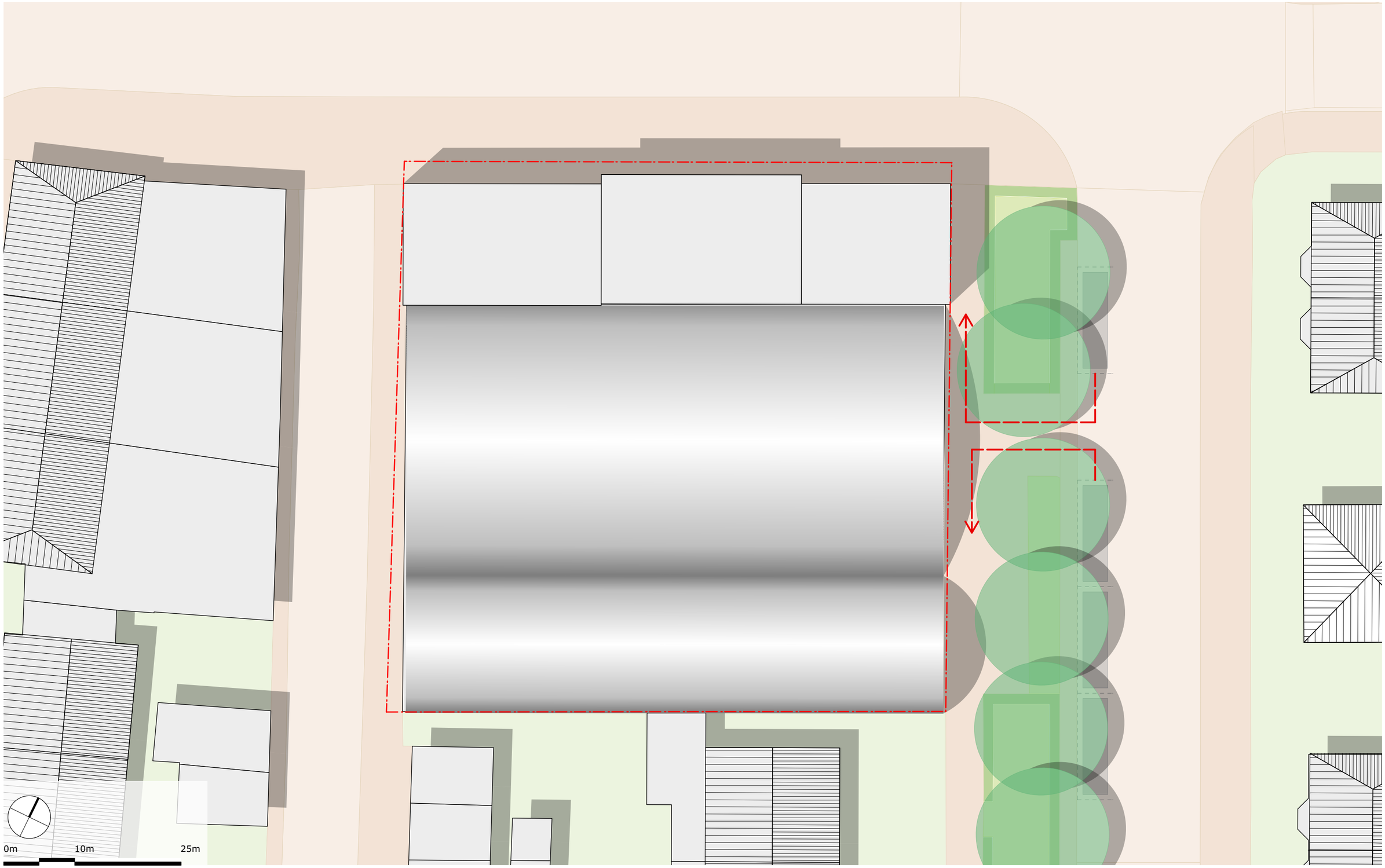

Impressie nieuw zicht

Positie entree

In vervolg op de bewonersavond stellen we de volgende verfijningen voor:

- Het spiegelen van de entreedeur in de pui waardoor entree ca. 2 meter opschuift naar de hoek met de Sperwerstraat.
- Doorzetten hagen en groenzone langs de Doctor Schaepmanlaan zodat route naar de dichtstbijzijnde parkeerplaats naar de Sperwerstraat leidt.

Zie volgende pagina's voor situatie bestaand en nieuw met kortste route van de entree naar de straat/parkeerplaats. En dit is aan de Sperwerstraat. De blauwe stippellijn laat dit zien



21-0313VO Sperwerstraat, Arnhem

huidige situatie

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 17 mei 2022 teknr. VO - 01 schaal 1 : 200

Sperwerstraat

71.335mm+NAP
71.118mm+NAP
parkeren
71.933m
70.811mm+NAP
type A
type A
type A
type C
tech
lift
entree-
deur
70.500
+NAP
71.933
+NAP
type B
70.488mm+
type B1
69.856mm+
68.933mm+NAP
70.937mm+NAP
afmeting niet openbaar
parkeerterrein NEN 2443
parkeervak: 2500x5130
rijbaan: 5660
slagboom
12pp
P
70.937mm+NAP
doorlopende groene zone
elstraat
r Schaepmanlaan
0m
10m
25m

21-0313VO Sperwerstraat, Arnhem

begane grond - nieuwe situatie

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 17 mei 2022 teknr. VO - 01 schaal 1 : 200

Bijlage 4 Beeldverslagen buurtbijeenkomsten

Beeldverslag buurtbijeenkomst Sperwerstraat

21 december 2020

Aanwezige bewoners:
om 19.00 uur:
[redacted]

om 20.00 uur
[redacted]

Het projectteam:

[redacted]

Namens de Gemeente:
[redacted],Team Leefomgeving

Op de gele memo-blaadjes staan de opmerkingen en de vragen van de bewoners en de reacties van het projectteam.

Inhoudsopgave

Voorstelrondje

Doel van de avond

1 eerdere ontwerp en reactie

2 aangepaste opzet

3 ontwerp

Afronding


Allego Charging Station
Poutsma fietsen
Fietsenwinkel
CycleDreams
Fietsenmaker
Kwartelstraat
Geelgorsdlaan
Kwartelstraat
Doctor Schreppenlaan

Monnikenhuizen is een buurt uit de jaren vijftig en is gelegen rond Hoogte 80, met 80 meter boven NAP een van de hoogste punten van Arnhem. Het is een kleine wijk met zowel laagbouw als flats.

Monnikenhuizen grenst aan de westkant aan de grotere wijk Geitenkamp, met als grens de Dr. Schaepmanlaan. De wijk is goed bereikbaar met buslijnen.

De wijk is genoemd naar een Karthuizer klooster dat hier in de late middeleeuwen heeft gestaan.

programma indicatie:

wonen: ca 210 m2 GO
garage: ca 660 m2 BVO
kantoor: ca 290 m2 GO
excl. kelder

totaal ca. 1190 m2 bvo
excl. kelder



0m 10m 25m

20-0313SO Sperwerstraat, Arnhem

Bestaande situatie

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 13 november 2020 teknr. SO - 01 schaal 1 : 500

1. Eerdere ontwerp en reactie

ca. 25 woningen in 5 bouwlagen



Verdieping

Entree via Doctor Schaepmanlaan niet gewenst.

Daktuin boven parkeren aan de Kwartelstraat niet gewenst

5 Bouwlagen te hoog

daktuin boven parkeren

entree via de Doctor Schaepmanlaan



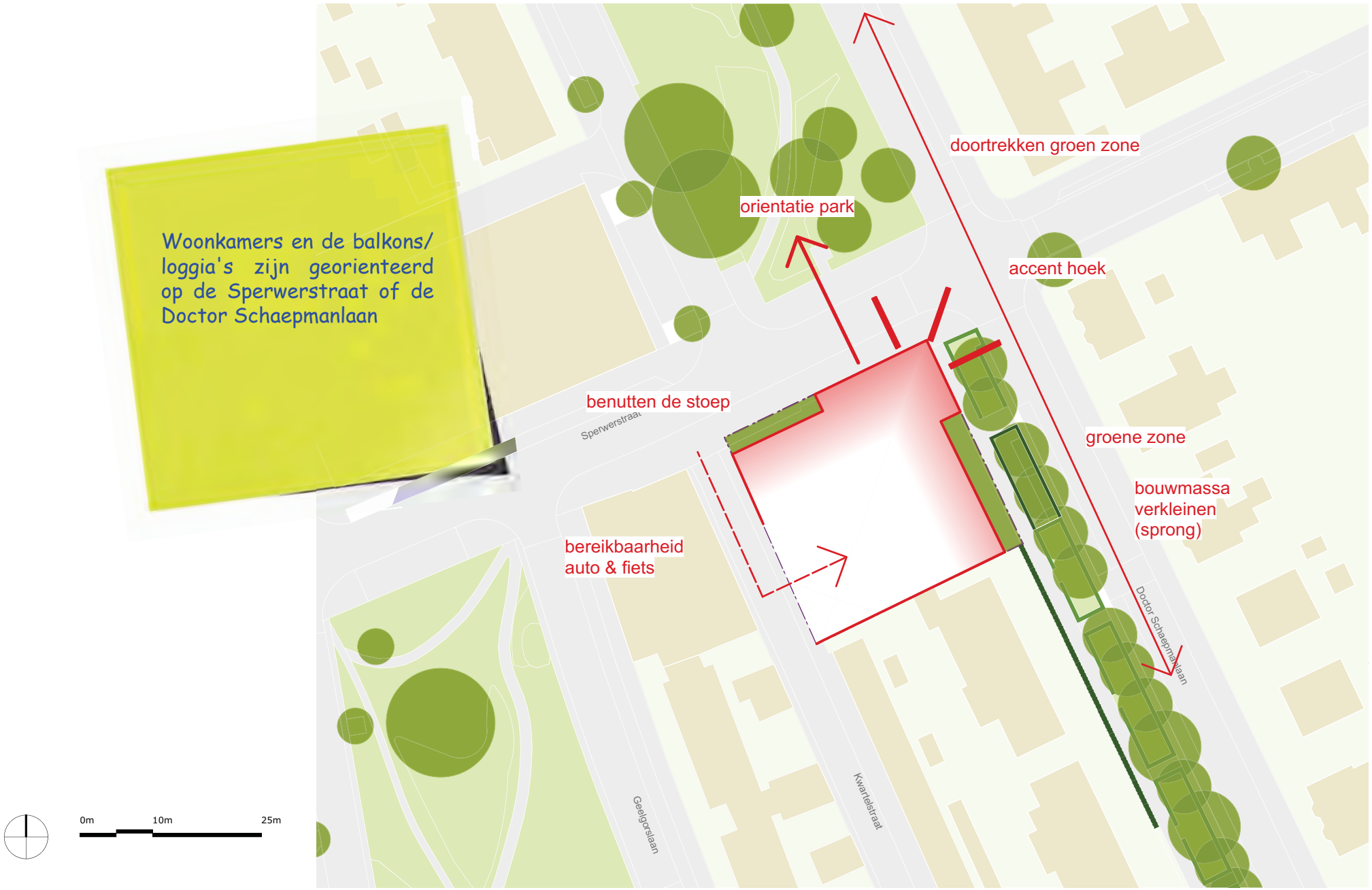
het gebouw


Een rechthoekig gebouw dat weinig aansluiting zoekt bij de omliggende gebouwen.

het gebouw



2. Aangepaste opzet



visie stedenbouw


entree vervalt


verharding wordt groen




muur handhaven


entree aan de Kwartelstraat


bekijken of deze straat wat meer groen kan krijgen


bouwhoogte nieuwbouw afstemmen op omgeving

Programma

appartemeten	19
totaal	**19 woningen**

Woningaantal:

type A	9
type B	4
type C1	1
type C2	3
type D	2
totaal	19

Parkeren
norm GO tot 75 m2: 1 pp / app
norm GO 75 m2 t/m 120m2: 1.3/app

benodigd	16 x 1 =	16
	3 x 1,3 =	3,9
	totaal	19,9

gerealiseerd

aan de Dc Schaepmanlaan	4
aan de Sperwerstraat	4
op eigen terrein	12
totaal	**20**

parkeerbalans **20 - 20 = 0**

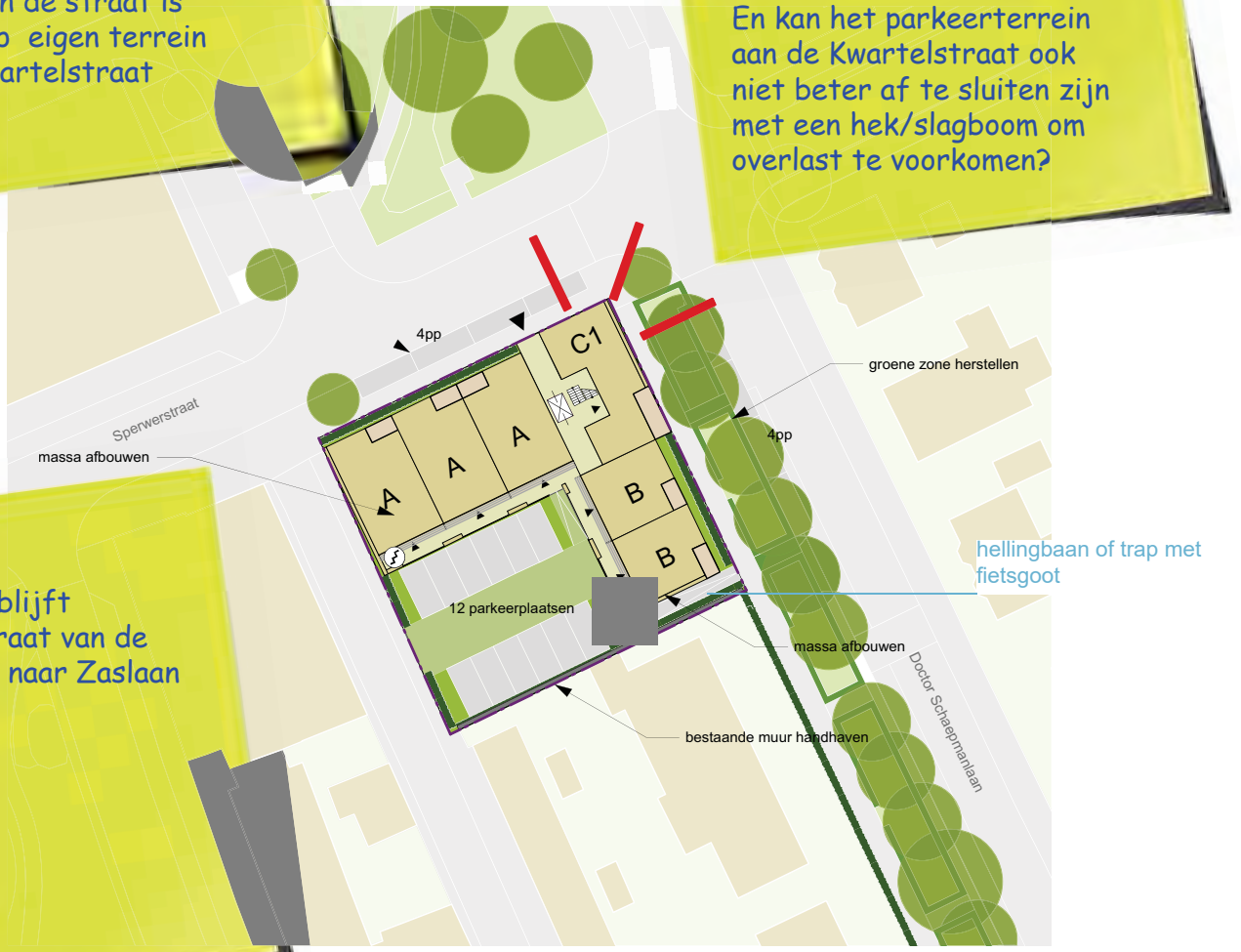
Er wordt gevraagd hoe het parkeren wordt opgelost?

[redacted] geeft aan dat dit naast enkele langsparkeer vakken aan de straat is gelegen op eigen terrein aan de kwartelstraat

Graag fietsentree vanaf Doctor Schaepmanlaan afsluiten met poort/hek.

En kan het parkeerterrein aan de Kwartelstraat ook niet beter af te sluiten zijn met een hek/slagboom om overlast te voorkomen?

Kwartelstraat blijft éénrichtingsstraat van de Sperwerstraat naar Zaslaan



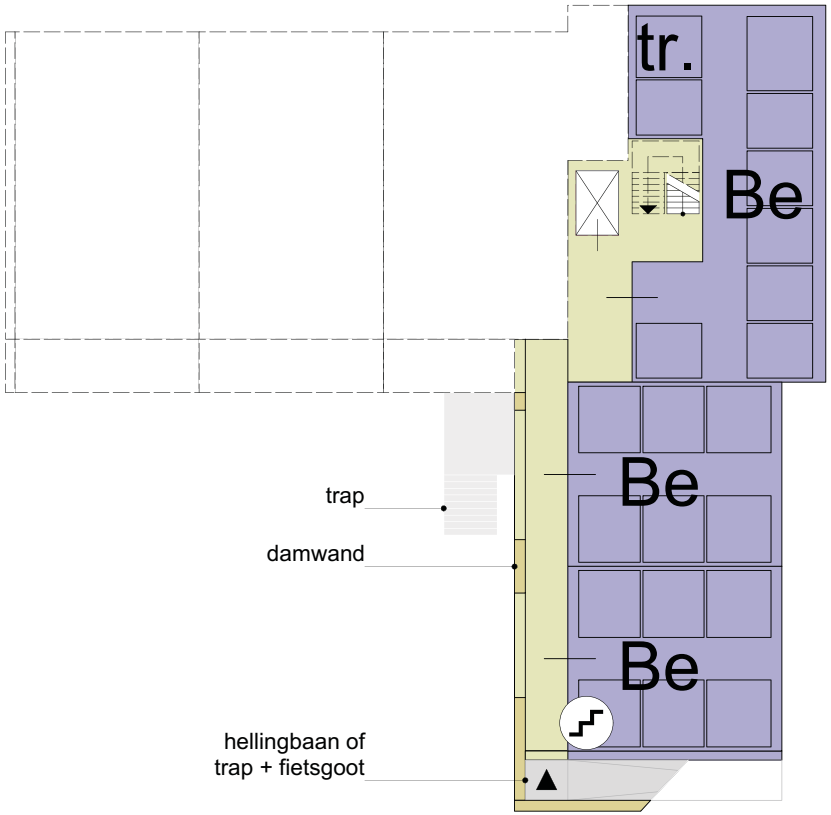
0m 10m 25m

20-0313 SO Sperwerstraat, Arnhem

Voorkeursmodel - overzicht situatie

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 13 november 2020 teknr. SO - 02 schaal 1 : 500



0m 10m 25m

CONCEPT

20-0313 SO Sperwerstraat, Arnhem

kelder

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 21 november 2020 teknr. SO - 02 schaal 1 : 200

Hoe wordt het afval van de woningen ingezameld?

Johan geeft aan dat dit nog niet is uitgewerkt. Maar omdat er appartementen komen zal die waarschijnlijk worden opgelost met ondergrondse containers zoals al op de hoek van de R oerdomplaan en de Sperwerstraat staan. In overleg met de Gemeente zal dit worden meegenomen in de verdere uitwerking.

Hoofdentree van het gebouw ligt aan de Sperwerstraat. Via trap/lift en de galerij worden de woningen bereikt.



Er wordt ook nog aandacht gevraagd voor zwerfvuil rondom de nieuwe woningen.

Het is moeilijk om dit nu in het ontwerp mee te nemen. Samen met de ge-meente gaan we bekijken welke voorzorgsmaatregelen we eventueel kunnen nemen

0m 10m

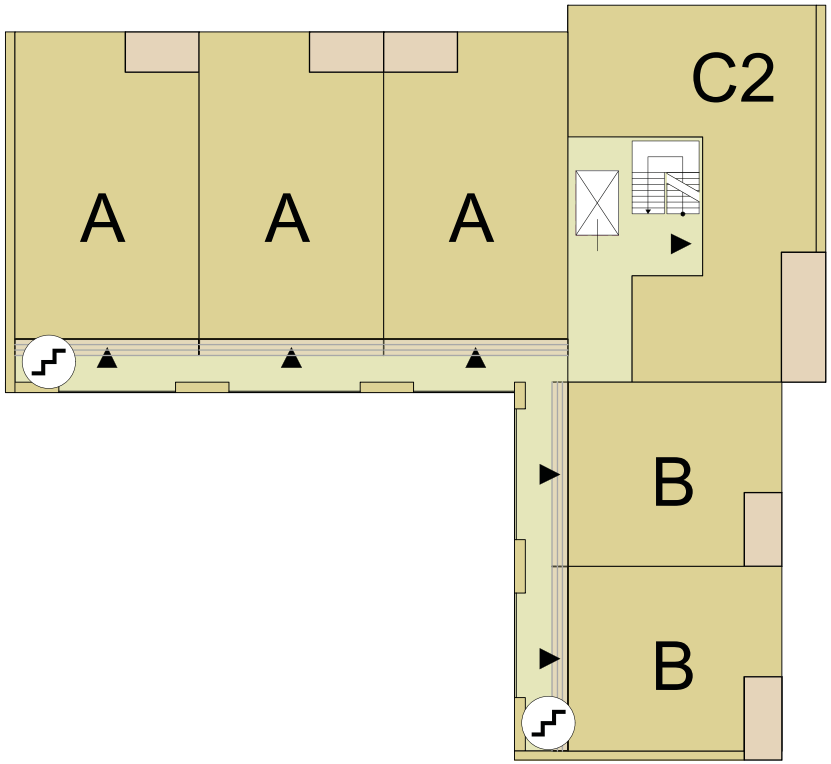
CONCEPT

20-0313 SO Sperwerstraat, Arnhem

begane grond

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 21 november 2020 teknr. SO - 02 schaal 1 : 200



0m 10m 25m

CONCEPT

20-0313 SO Sperwerstraat, Arnhem

verdieping 1

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 21 november 2020 teknr. SO - 02 schaal 1 : 200



0m 10m 25m

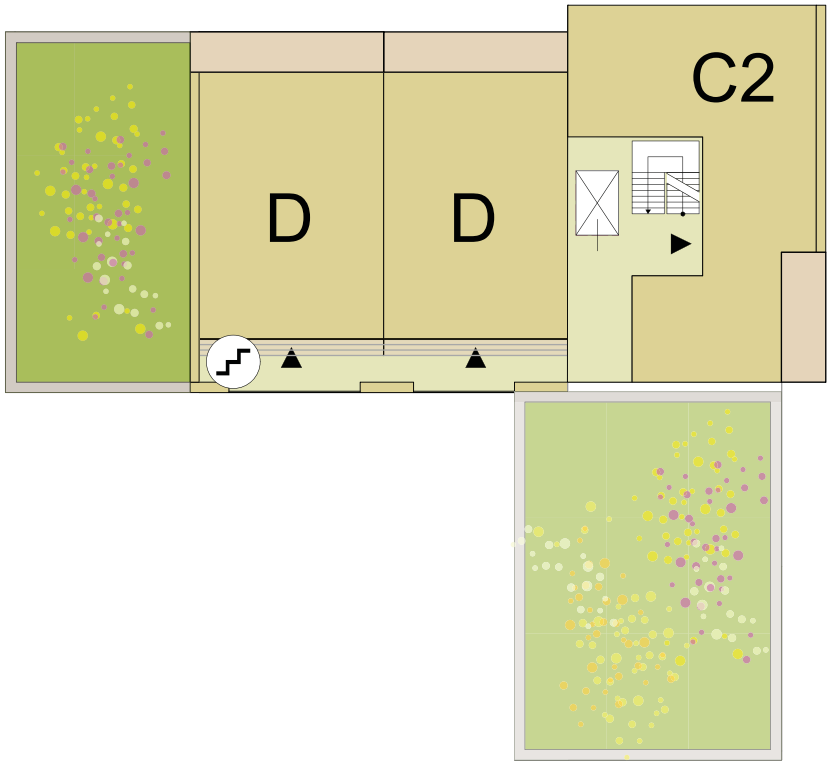
CONCEPT

20-0313 SO Sperwerstraat, Arnhem

verdieping 2

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 21 november 2020 teknr. SO - 02 schaal 1 : 200



0m 10m 25m

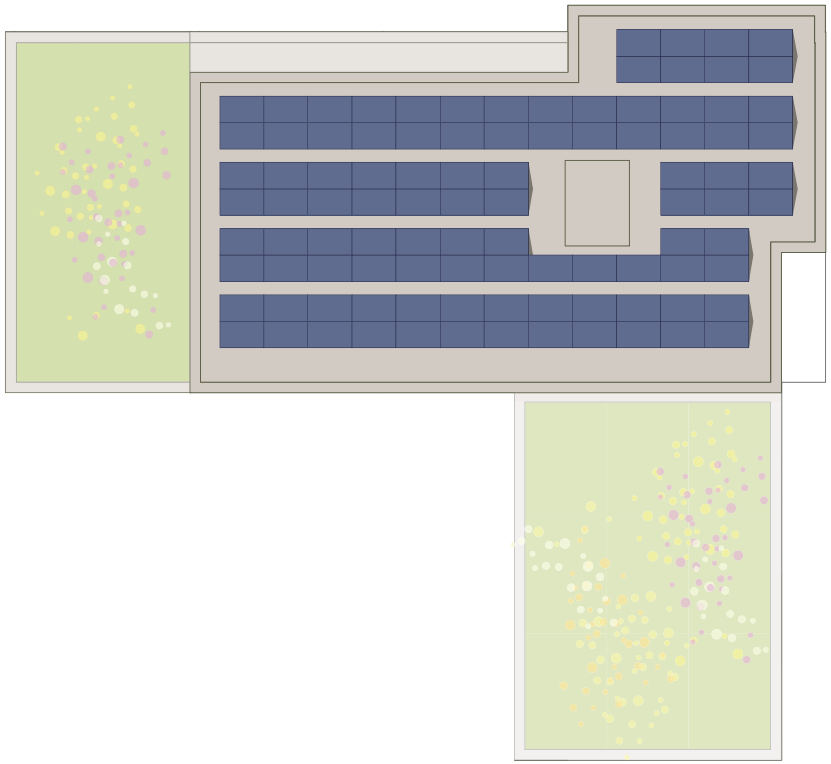
CONCEPT

20-0313 SO Sperwerstraat, Arnhem

verdieping 3

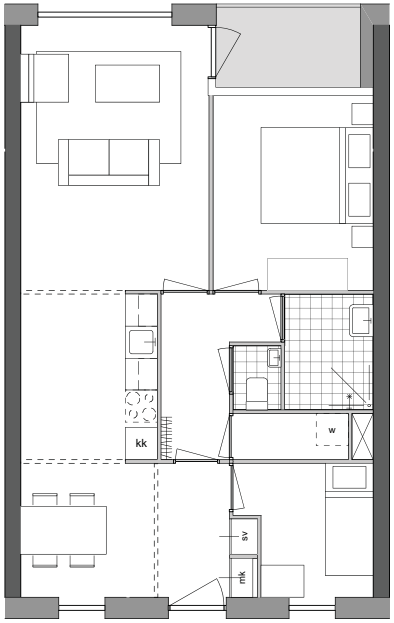
opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 21 november 2020 teknr. SO - 02 schaal 1 : 200



0m 10m 25m

CONCEPT

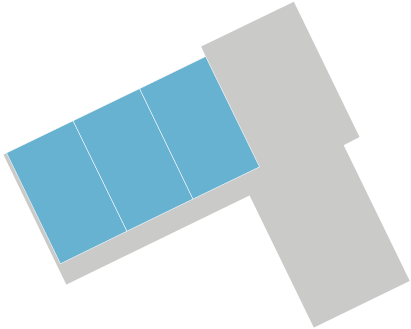


Worden het koop- of huurappartementen?

[redacted] geeft aan dat hier nog geen definitieve keuzes in gemaakt maar dat het, gelet op de gewenste doorstroming in de buurt, logisch lijkt om de appartementen in verschillende huursegmenten aan te bieden. Er wordt gekeken naar een mix van sociale huur, midden huur en dure huur.

type A komt 9 keer voor

Type A
200313 Sperwerstraat, Arnhem
6900x11500
2 slaapkamers
loggia
GO: ca. 66m2
BVO: ca. 75m2



0m 1m 5m

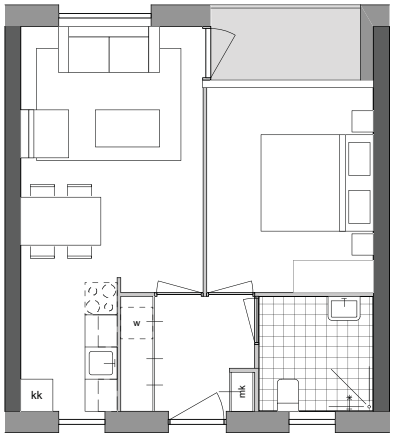
CONCEPT

20-0313 SO Sperwerstraat, Arnhem

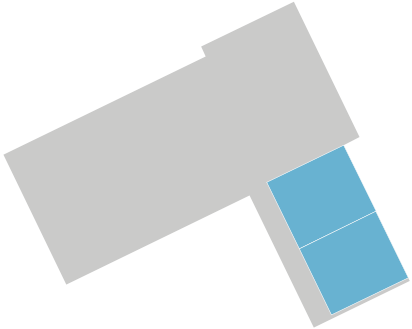
woningtype A

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 13 november 2020 teknr. SO - 02 schaal 1 : 500



type B komt 4 keer voor



Type B
200313 Sperwerstraat, Arnhem
6900x8000
1 slaapkamer
GO: ca. 44m2
BVO: ca. 51m2

0m 1m 5m

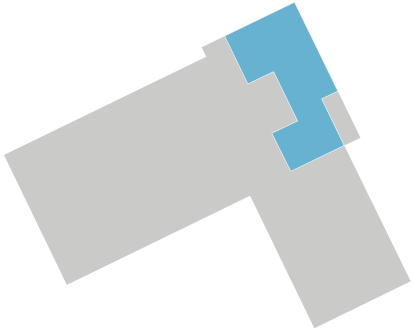
CONCEPT

20-0313 SO Sperwerstraat, Arnhem

woningtype B

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 13 november 2020 teknr. SO - 02 schaal 1 : 500



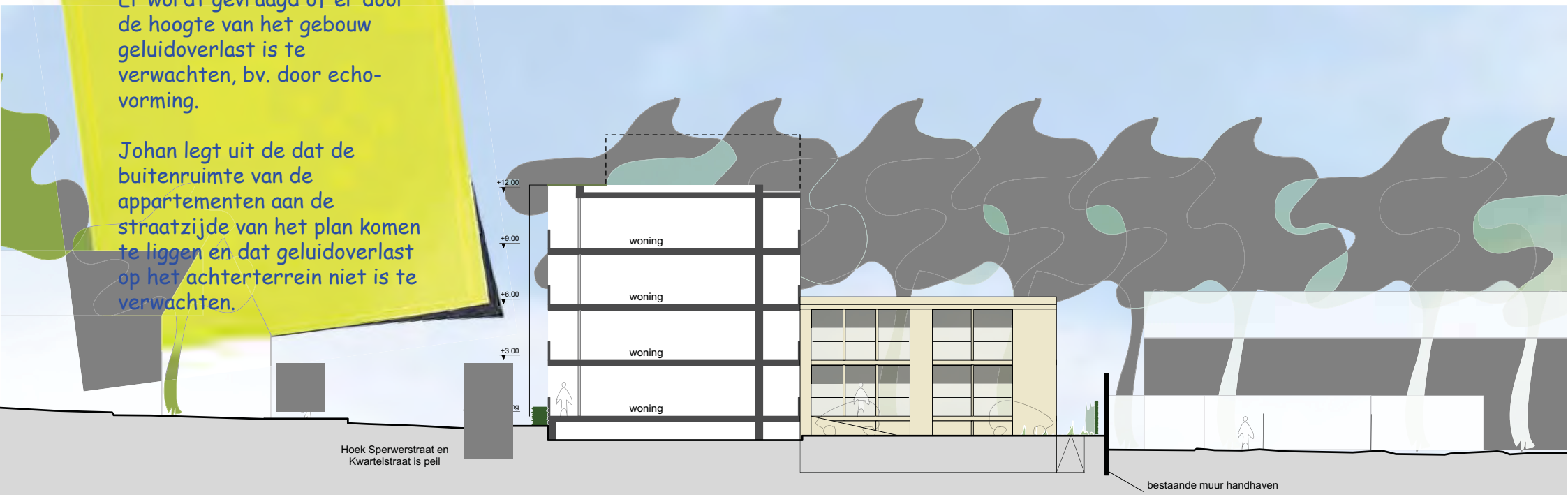
Type C1 - begane grond
200313 Sperwerstraat, Arnhem
6900x13900
2 slaapkamers
loggia
GO: ca. 67m2
BVO: ca. 80m2

Het hoekappartement moet nog verder worden uitgewerkt.

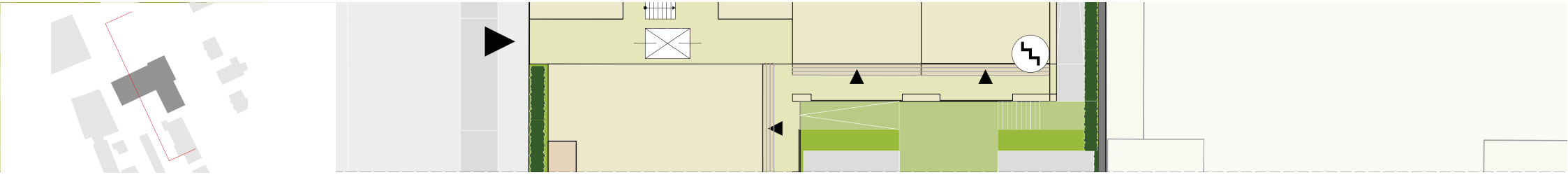
CONCEPT

Er wordt gevraagd of er door de hoogte van het gebouw geluidoverlast is te verwachten, bv. door echo-vorming.

Johan legt uit de dat de buitenruimte van de appartementen aan de straatzijde van het plan komen te liggen en dat geluidoverlast op het achterterrein niet is te verwachten.



Plantsoen Roerdomplaan | stoep | Sperwerstraat | stoep | appartementen | parkeerhof | omliggende woningen



20-0313SO Sperwerstraat, Arnhem

Profiel Sperwerstraat nieuwe situatie

opZoom architecten bv Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem T (026) 368 42 70 E bureau@opzoom.nl www.opzoom.nl

stand van zaken 21 november 2020 teknr. SO - 02 schaal 1 : 500



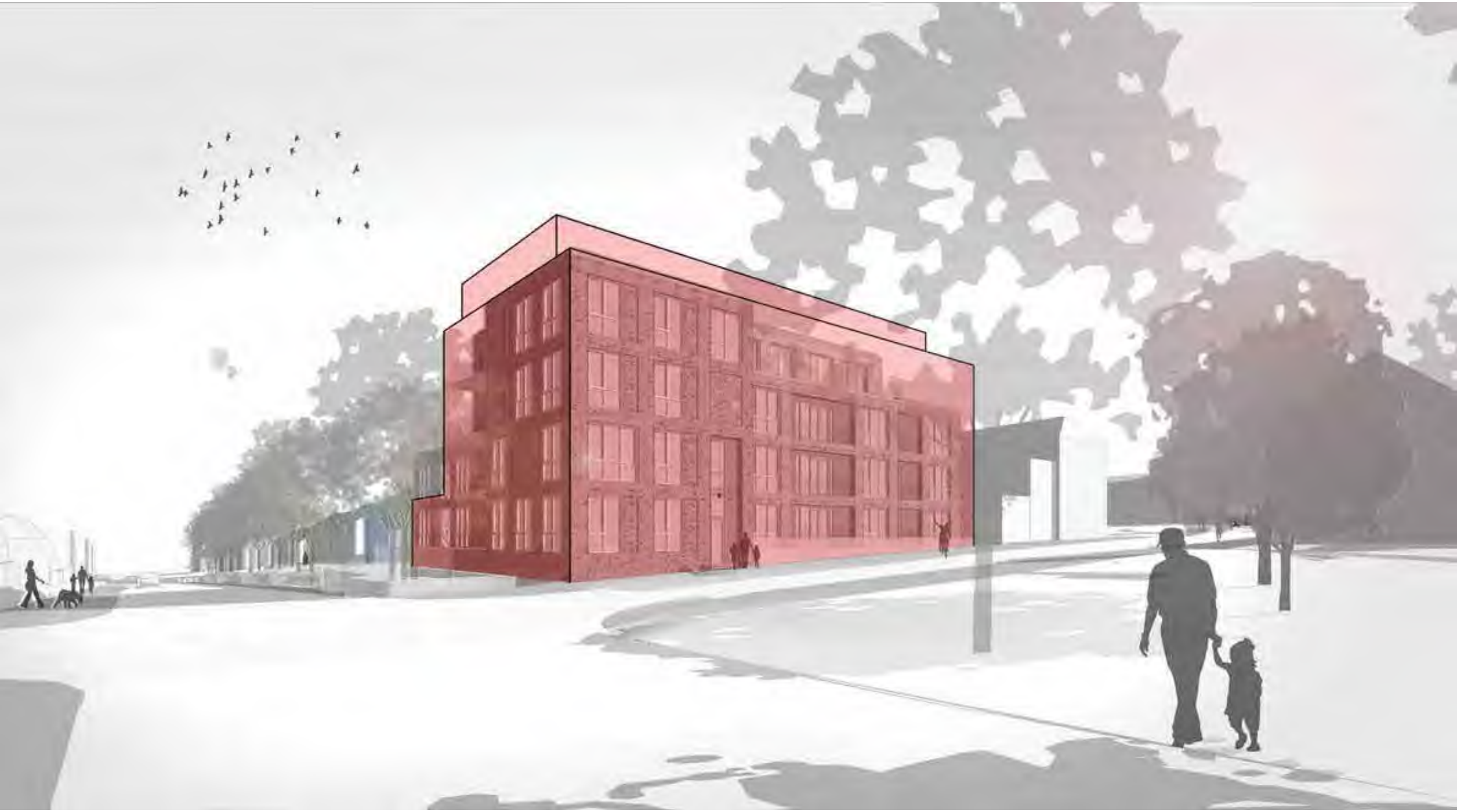
Een bewoner vraagt om nog eens te kijken naar de hoogte van het gebouw op de hoek Sperwerstraat/Schaepmanlaan.

[redacted] geeft aan dat er op deze hoek juist voor is gekozen om hier vier bouwlagen te ontwerpen. Hier is rondom meer ruimte en ontstaat er ook een markante plek op de kop van het plantsoen. De bezonningsstudie laat zien dat deze hoogte nauwelijks negatieve schaduw-effecten heeft voor de omliggende tuinen en woningen. De bezonningsstudie zal worden gedeeld met de omwonenden.

impressie Sperwerstraat



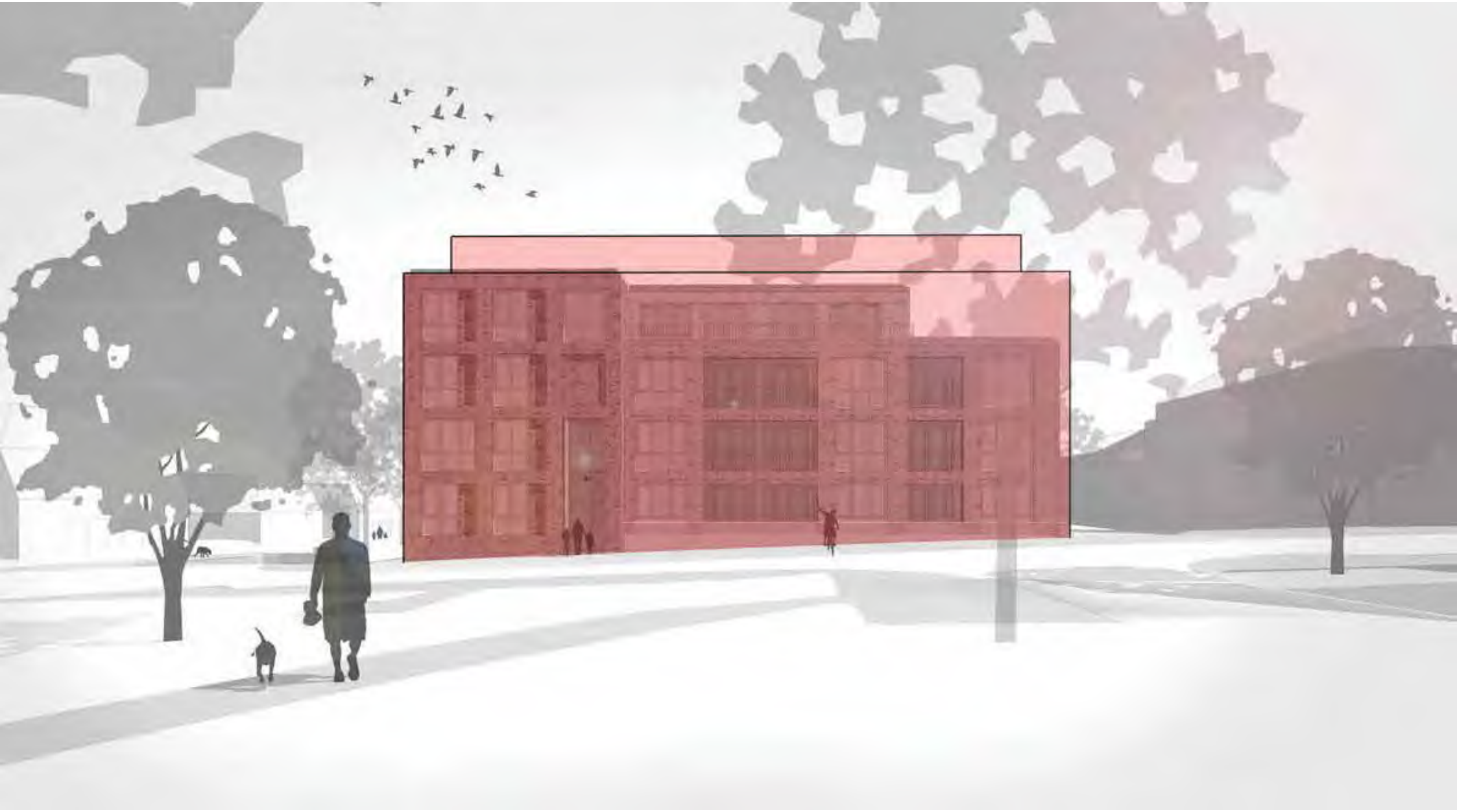
Impressie hoek Schaepmanlaan / Sperwerstraat



in vergelijking met het eerdere ontwerp



impressie vanuit plantsoen Roerdomplaan



in vergelijking met het eerdere ontwerp

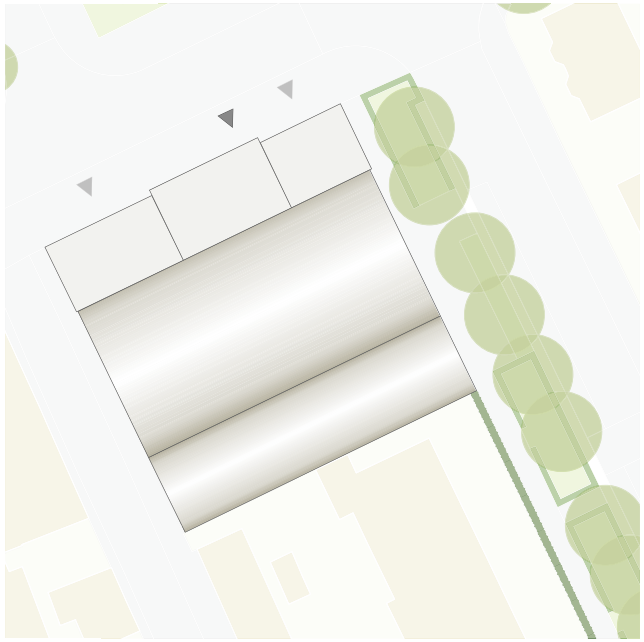


impressie Doctor Schaepmanlaan



impressie Sperwerstraat / Geelgorslaan

bestaande situatie



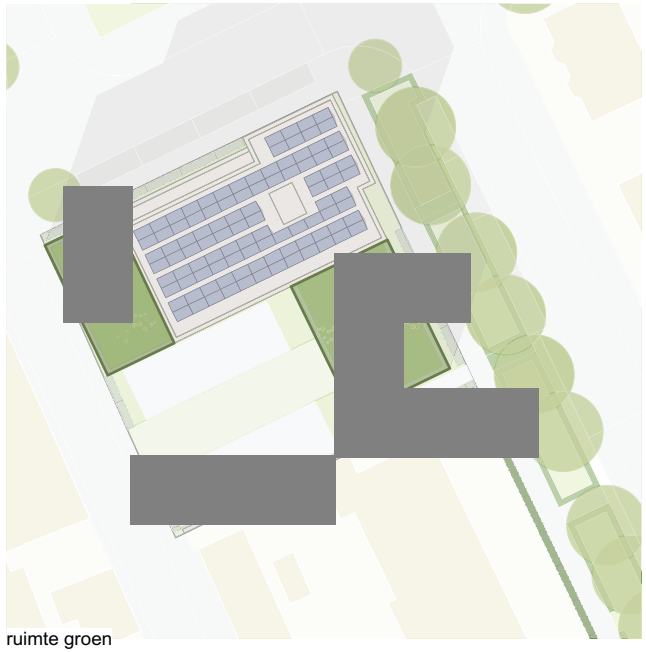
geen groen

nieuwe situatie



ruimte groen
-> op de begane grond: hagen, groene gevel
-> langs de Dr Schaepmanlaan: herstel groen structuur;
-> aan de Sperwewrstraat: toevoegen van hagen en bomen

nieuwe situatie



ruimte groen
-> op het dak: sedum

groen



bestaande situatie

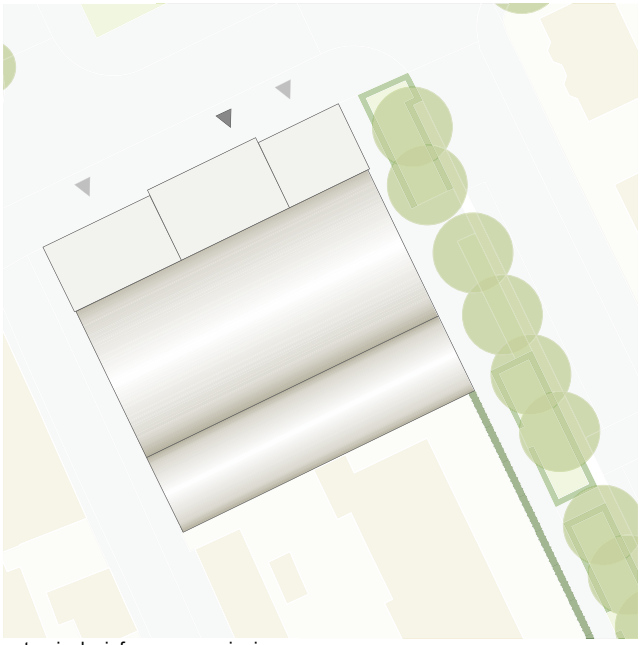


nieuwe situatie



nieuwe situatie

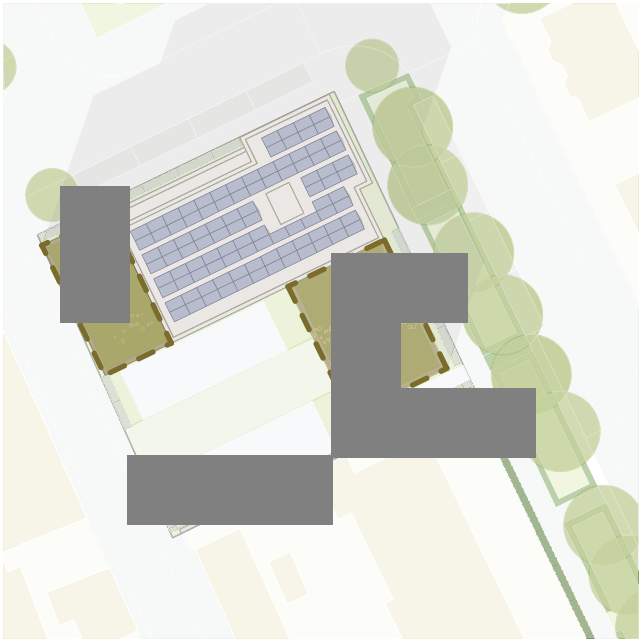




natuurinclusief: geen voorzieningen



nestkasten in gevel voor vleermuizen en vogels

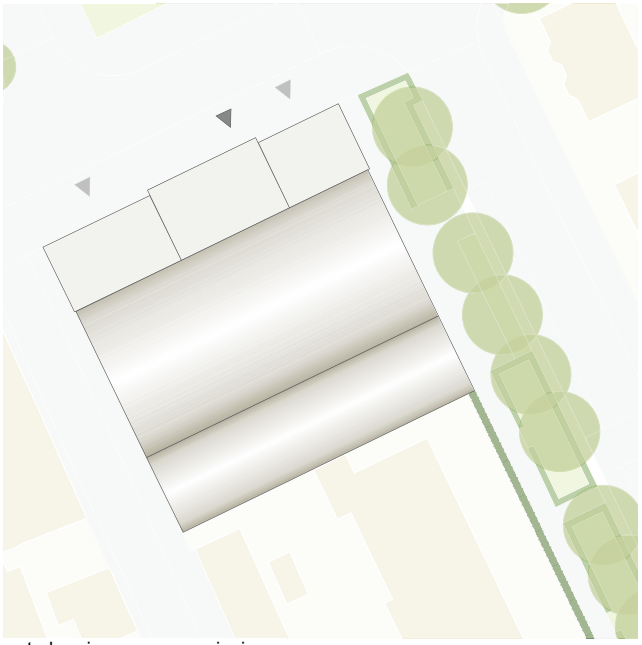


op het dak: sedum bloemen- en plantenrijk voor insecten





bestaande situatie



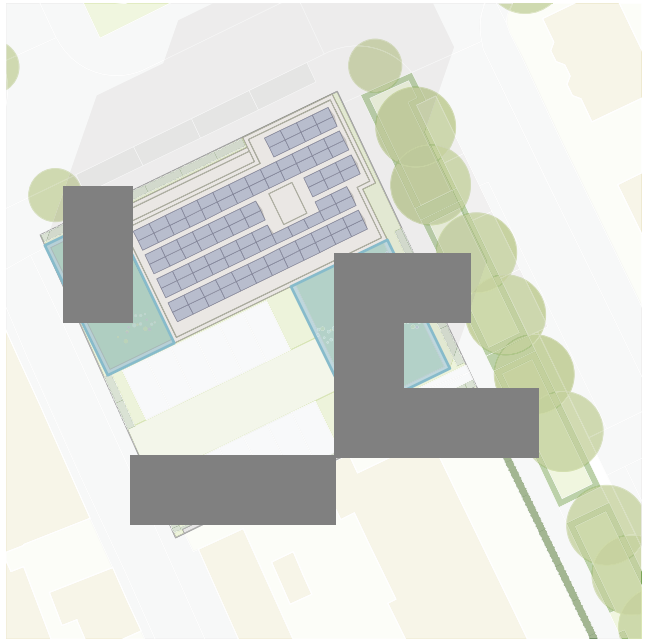
waterberging: geen voorzieningen

nieuwe situatie



infiltratiekratten onder parkeerhof
infiltratie tpv groen
waterberging tpv kelder voormalige garage
afkoppelen

nieuwe situatie

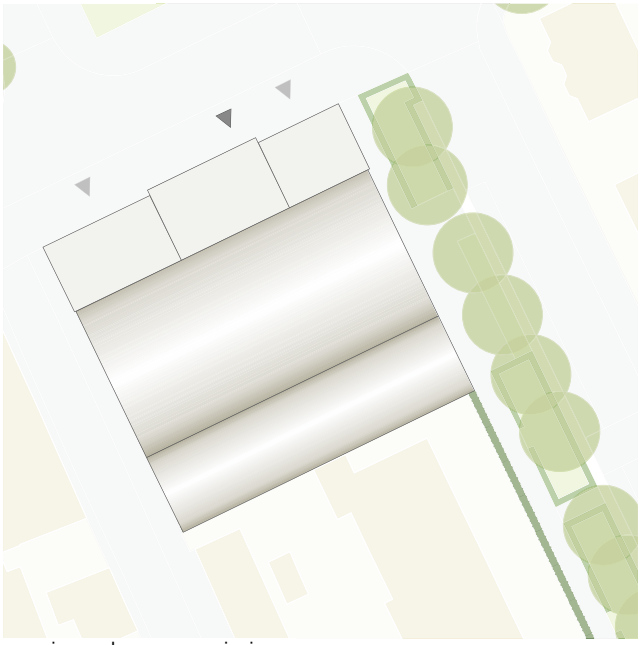


waterberging op het dak
-> sedum

waterberging

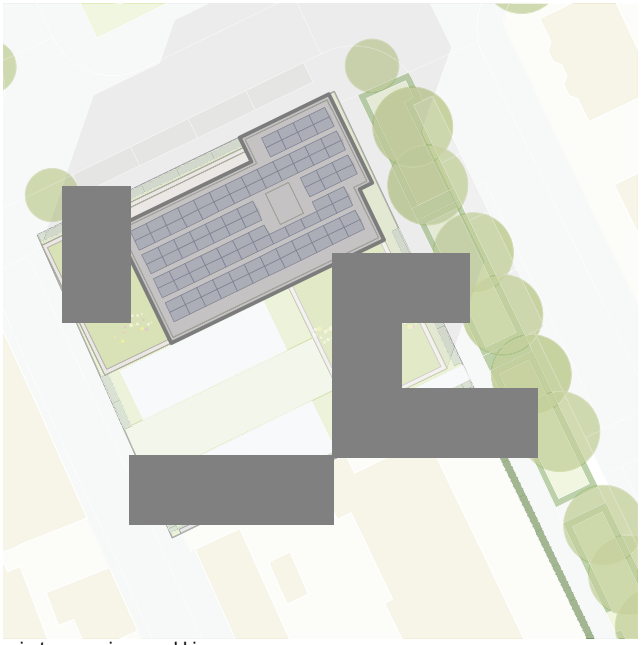


bestaande situatie



energieopwek: geen voorzieningen

nieuwe situatie



ruimte energie opwekking:
-> pv panelen op dak

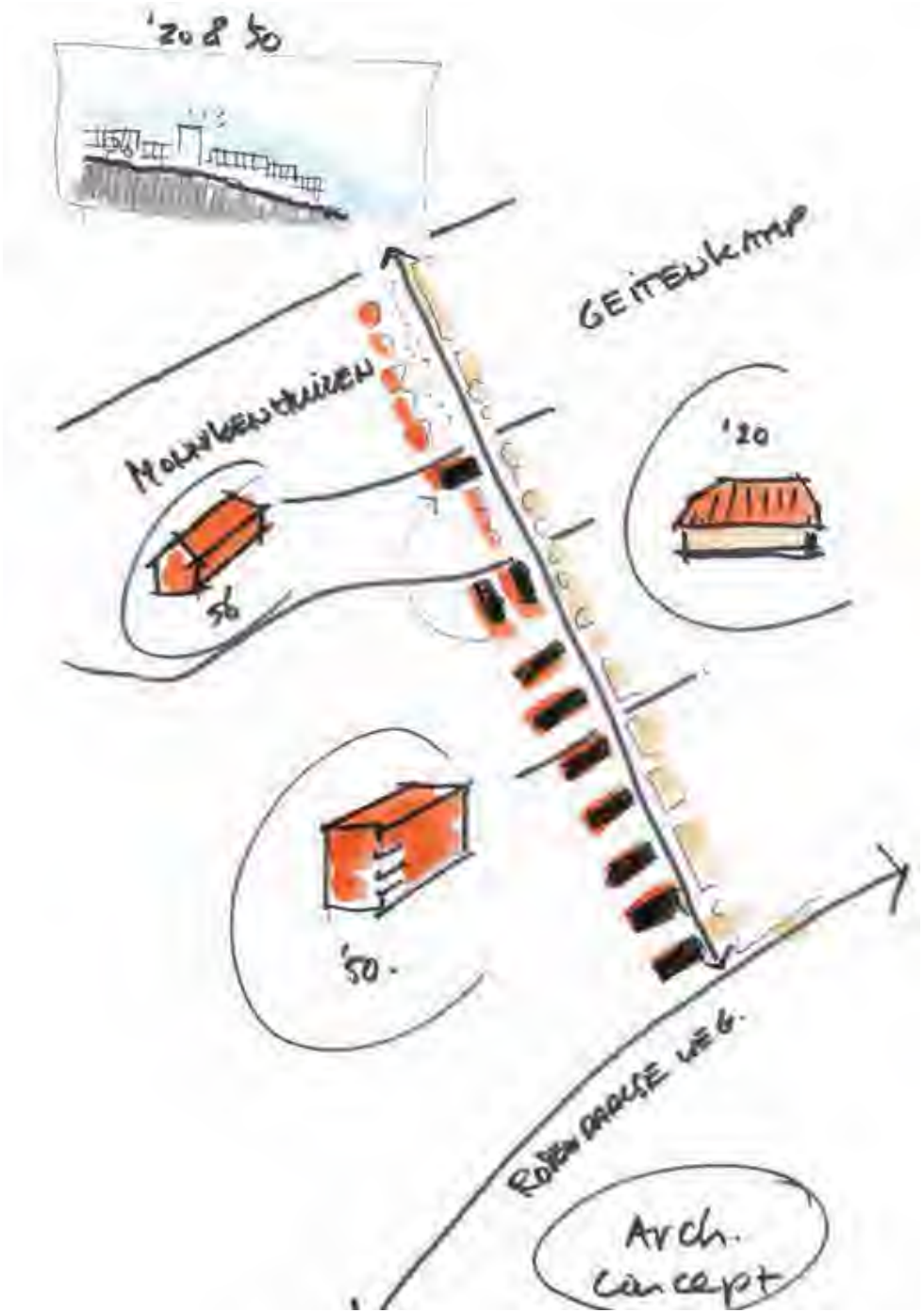
energie opwekking



jaren 50 architectuur
verhoogde begane grond vloer; gespiegelde woningen; loggia's en balkons;
expressieve kop; grote gevelopening; MW penanten



jaren 50 architectuur
accent in gevel (kader)



visie architectuur



jaren 50 architectuur



detaillering in MW verfijning en dakrand



massa



aandacht en entree

Hoe lang duurt het voordat er gebouwd gaat worden?

[redacted] legt uit dat na dit overleg eerst in overleg met de Gemeente het bestemmingsplan moet worden gewijzigd naar wonen. Dit duurt tenminste een half jaar. Daarnaast zal ook een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor de bouw. Op z'n vroegst kan er in de 2e helft van 2021 worden gestart met de bouw. De bouw zelf zal ook ongeveer een jaar in beslag nemen. In de 1e helft van 2021 zal zeker nog een keer met de buurt contact worden gezocht om de uitgewerkte plannen te bespreken.

Hoe wordt het gebouw gefundeerd met het oog op mogelijke schade aan de bestaande woningen.?

[redacted] legt uit dat, voordat met de bouw wordt begonnen, een opname wordt gedaan van de woningen in de omgeving d.m.v. een fotoreportage. Mocht tijdens de bouw schade ontstaan aan de woningen welke direct is te herleiden tot de bouw dan zal deze schade worden hersteld. Het gebouw zal worden gefundeerd op palen die in het werk gevormd worden en daarmee trillingsarm worden aangebracht.

Er wordt door de bewoners overwegend positief gereageerd op dit aangepaste plan. Het plan is veel minder kolossaal door een betere aansluiting met de omliggende bebouwing. Eén bewoner reageert liever als de plannen verder uitgewerkt zijn.

AFSLUITENDE VRAGEN - REACTIES



21 maart 09uur



21 maart 12uur



21 maart 15uur



21 juni 09uur



21 juni 12uur



21 juni 15uur



21 december 09uur



21 december 12uur



21 december 15uur

aanvullende bezonningsstudie

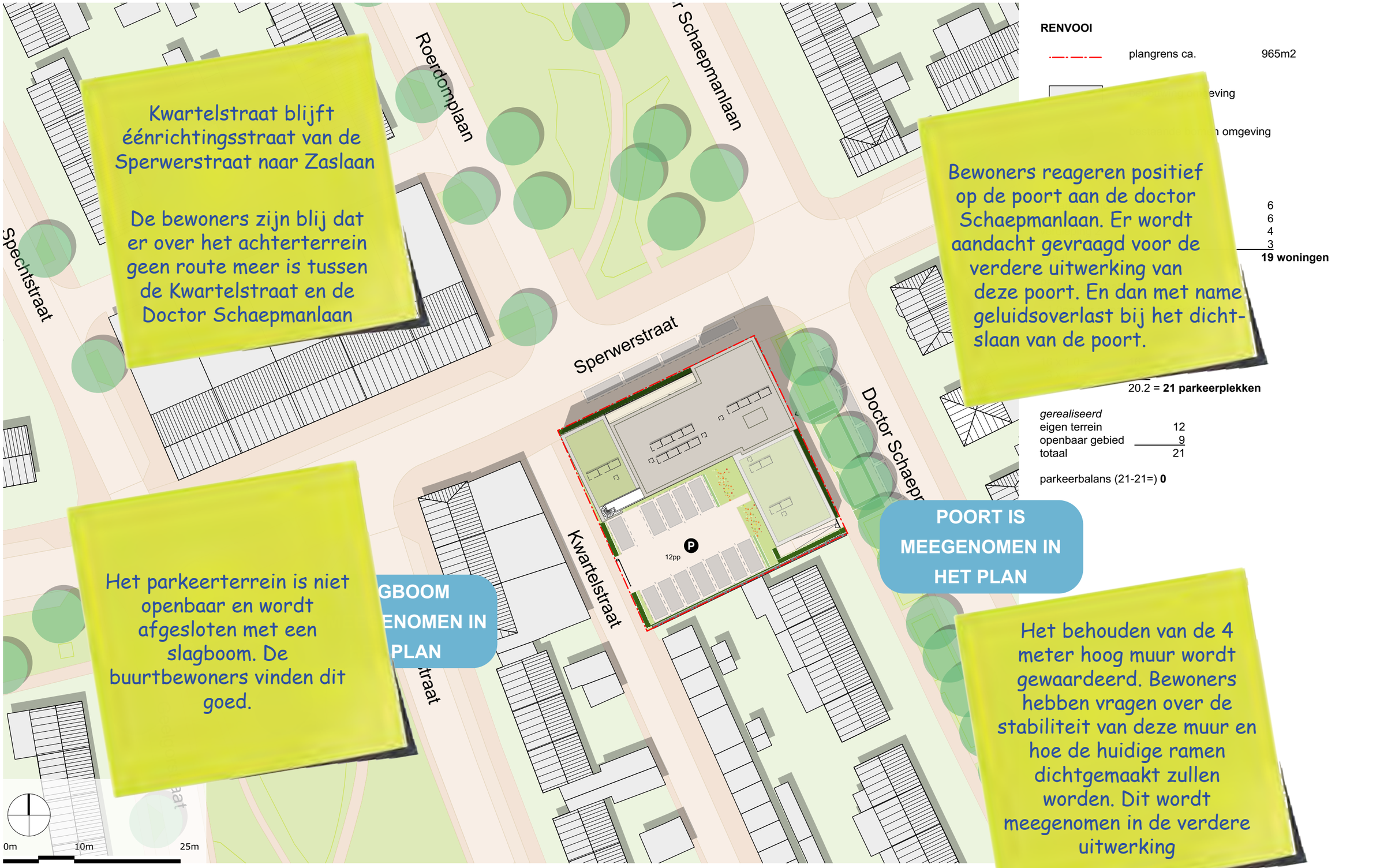
Beeldverslag buurtbijeenkomst Sperwerstraat

12 july 2021

Digitale bijeenkomst Sperwerstraat

Sperwerstraat, Arnhem

12 juli 2021



Kwartelstraat blijft éénrichtingsstraat van de Sperwerstraat naar Zaslaan

De bewoners zijn blij dat er over het achterterrein geen route meer is tussen de Kwartelstraat en de Doctor Schaepmanlaan

Bewoners reageren positief op de poort aan de doctor Schaepmanlaan. Er wordt aandacht gevraagd voor de verdere uitwerking van deze poort. En dan met name geluidsoverlast bij het dicht-slaan van de poort.

Het parkeerterrein is niet openbaar en wordt afgesloten met een slagboom. De buurtbewoners vinden dit goed.

GBOOM ENOMEN IN PLAN

POORT IS MEEGENOMEN IN HET PLAN

Het behouden van de 4 meter hoog muur wordt gewaardeerd. Bewoners hebben vragen over de stabiliteit van deze muur en hoe de huidige ramen dichtgemaakt zullen worden. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking

RENVOOI

plangrens ca. 965m2

eving

omgeving

6
6
4
3
19 woningen

20.2 = **21 parkeerplekken**

gerealiseerd

eigen terrein	12
openbaar gebied	9
totaal	21

parkeerbalans (21-21=) **0**

situatie nieuw

Sperwerstraat

De bestaande ondergrondse containers aan de Sperwerstraat hebben voldoende capaciteit voor deze appartementen.

[redacted] legt uit dat de positie van de entree gewijzigd is ten opzichte van het voorontwerp. De bewoners aan de Doctor Schaepmanlaan vinden het een probleem en verwachten herrie en overlast.

INZAMELING AFVAL: NADER UIT TE WERKEN IOM GEMEENTE

[redacted] legt uit dat er 3 ramen aan de Kwartelstraat zullen komen. Een buurtbewoner maakt zich zorgen over de privacy op zijn balkon. In de verdere uitwerking zal worden ingezoomd op de positie en maatvoering van deze ramen.

ZWERFVUIL: NADER UIT TE WERKEN IOM GEMEENTE

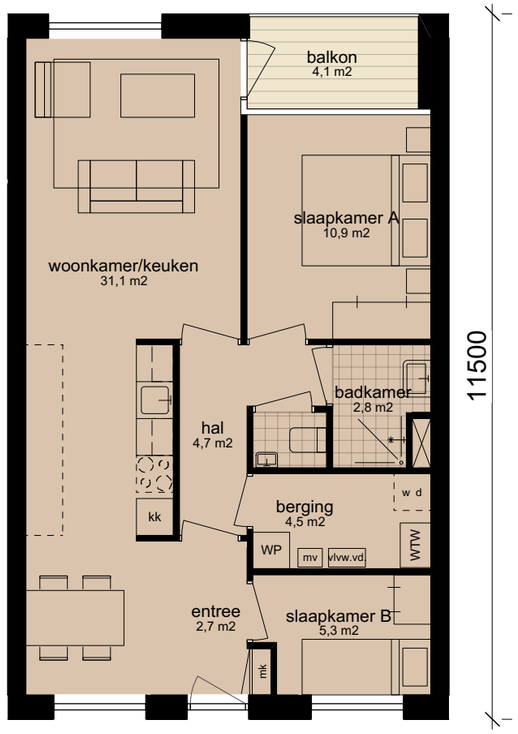
71.335mm+NAP
71.118mm+NAP
71.933mm+NAP
70.811mm+NAP
70.937mm+NAP
70.937mm+NAP
70.488mm+
69.856mm
68.933mm+NAP
type A
type A
type A
type C
type B
type B1
tech
lift
71.933 +NAP
70.500 +NAP
afmeting niet openbaar parkeerterrein NEN 2443
parkeervak: 2500x5130
rijbaan: 5660
slagboom
12pp
P
Kwartelstraat
Doctor Schaepmanlaan
0m
10m
25m

begane grond

opZoom architecten

1:200

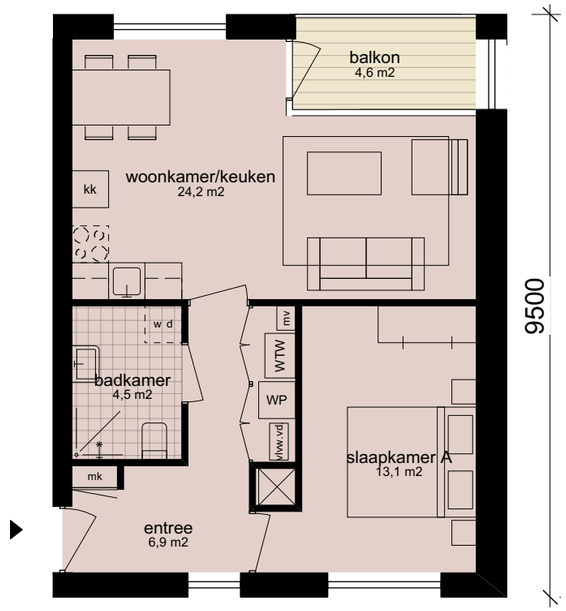
Sperwerstraat, Arnhem



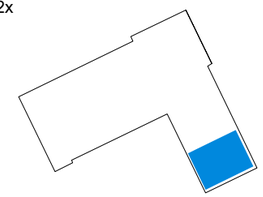
woningtype A
totaal 9x



woningtype B
totaal 2x



woningtype B1
totaal 2x



Er worden 19 appartementen ontwikkeld waarvan 4 sociale huurappartementen. De overige woningen zullen in de categorie middeldure huur of koop terecht komen. meer duidelijkheid hierover volgt in de verdere uitwerking.

0m 1m

opZoom architecten

woningplattegronden

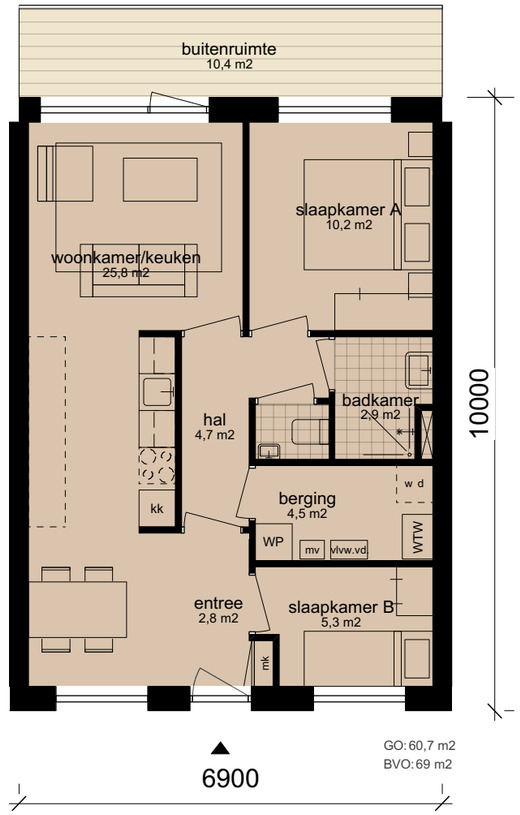
1:100 Sperwerstraat, Arnhem

HET HOEKAPPARTEMENT IS UITGEWERKT

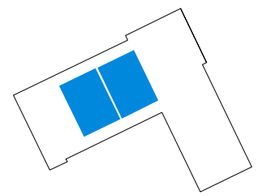


De hoekappartement is verder uitgewerkt. Het is een ruim 3 kamerappartement.





woningtype D
totaal 2x



woningplattegronden

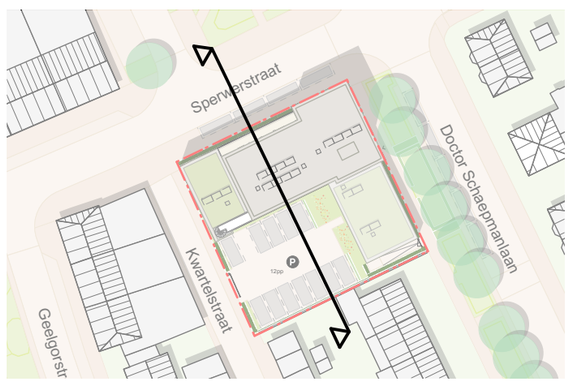
opZoom architecten

1:100 Sperwerstraat, Arnhem

HOOFDOPZET IS GELIJK GEBLEVEN

BUITENRUIMTEN AAN DE STRAATZIJDE





doorsnede 2

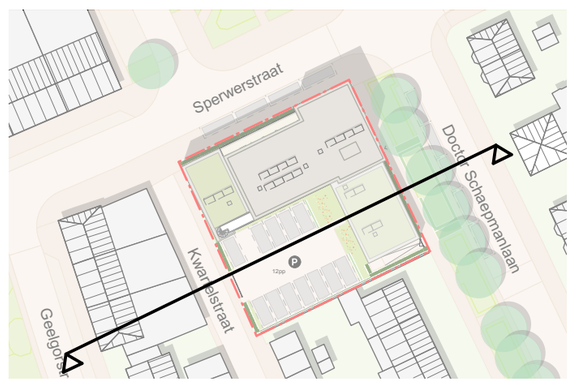
opZoom architecten

1:200

Sperwerstraat, Arnhem







doorsnede 1

opZoom architecten

1:200

Sperwerstraat, Arnhem

HOOFDOPZET IS GELIJK GEBLEVEN

BUITENRUIMTEN AAN DE STRAATZIJDE INPANDIG (PRIVACY)

De overburen van de Doctor Schaepmanlaan vinden het gebouw te hoog en maken zich zorgen voor de schaduwvorming. Er wordt een extra bezonningsstudie voor deze specifieke plek gemaakt.



HOOFDOPZET IS GELIJK GEBLEVEN

BUITENRUIMTEN AAN DE STRAATZIJDE INPANDIG (PRIVACY)

De naaste buurman maakt zich zorgen over de inkijk vanuit de balkons aan de Doctor Schaepmanlaan. Dit wordt nog beter in beeld gebracht.



Doctor Schaepmanlaan

Sperwerstraat, Arnhem



beeld vanuit eerste verdieping



beeld vanuit tweede verdieping

De overburman aan de Kwartelstraat maken zich zorgen voor de schaduwvorming op zijn balkon. De bezonningsstudie op deze plek zal eea beter in beeld brengen.

De verwachting is dat de bestemmingsplan-procedure en het vergunningstraject in de 2e helft van dit jaar kan worden doorlopen en dat we begin 2022 kunnen starten met de bouw. Als er palen nodig zijn voor de fundering worden er boorpalen toegepast (trillingsvrij).

Kwartelstraat

opZoom architecten

Sperwerstraat, Arnhem

ontwerp

opZoom architecten bv
Willemsplein 5
6811 KA Arnhem
T (026) 368 42 70
E bureau@opzoom.nl
I www.opzoom.nl

projectnummer 20-0313

status voorlopig ontwerp

datum 12 juli 2021

opdrachtgever

Rots Bouw B.V.
Broekstraat 24
7122 LC, Aalten
T (0543) 49 50 10
E info@rotsbouw.nl
www.rotsbouw.nl

Beeldverslag

Inloopavond
Sperwerstraat, Arnhem
3 mei 2022

Sperwerstraat



nieuwe situatie



Sperwerstraat



Sperwerstraat



Dr. Schaepmanlaan



Dr. Schaepmanlaan



Kwartelstraat



Plantsoen Roerdomplaan

Beeldverslag

Inloopavond
Sperwerstraat, Arnhem
3 mei 2022

stedenbouw

bouwmassa



De buurman van huisnummer 53 aan de Doctor Schapemanlaan is inmiddels tevreden met de hoogte, positie van de entree en de privacymaatregelen in de zijgevel van de appartementen, grenzend aan zijn tuin.

De buurman van huisnummer 53 aan de Doctor Schapemanlaan wil wel graag een belemmering van fietsen/scooters over de stoep voor zijn huis. Daarover gaat hij met zijn buurvrouw in gesprek.

Omwonenden vragen zich af of de capaciteit van de huidige ondergrondse containers aan de Sperwerstraat voldoende is. Dit is een aandachtspunt voor de gemeente.

nieuwe situatie

De te realiseren nieuwbouw is gesitueerd op de hoek van de Sperwerstraat en de Doctor Schaepmanlaan. Het gebouw bestaat uit 4 woonlagen op een half verdiepte kelder en is L-vormig. Het privé parkeerhof is toegankelijk via de Kwartelstraat.

Aan de Sperwerstraat bestaat het bouwdeel uit 4 bouwlagen. Daarmee vormt het een ‘wand’ aan het Plantsoen Roerdomplaan. De vierde bouwlaag aan de Sperwerstraat springt gedeeltelijk terug ten opzichte van de gevellijn. Daarnaast zakt de bouwmassa van vier naar drie bouwlagen. Hierdoor sluit het gebouw qua hoogte aan bij de hoogte van de aangrenzende bebouwing aan de Kwartelstraat.

Ter hoogte van het kruispunt tussen de Sperwerstraat en de Doctor Schaepmanlaan wordt een stedelijk accent gecreëerd. De bouwmassa bestaat uit 4 lagen en is op de rooilijn gesitueerd. Om dit accent te versterken, springen de gevels aan de Sperwerstraat en Doctor Schaepmanlaan terug ten opzichte van de rooilijn.

Aan de Doctor Schaepmanlaan bestaat het bouwdeel uit 2 bouwlagen op de half verdiepte kelderlaag. Deze hoogte sluit aan bij de aangrenzende bebouwing aan de Doctor Schaepmanlaan.

entree

De entree aan de Doctor Schaepmanlaan is aan een vrijliggend voetpad gelegen. Een groenstrook en parkeervakken vormen de scheiding met de rijbaan. De afstand van de entree tot de openbare weg is groter dan aan de Sperwerstraat.


zicht op positie nieuwe entree Doctor Schaepmanlaan


zicht op positie nieuwe entree Doctor Schaepmanlaan


zicht op positie nieuwe entree vanaf Doctor Schaepmanlaan

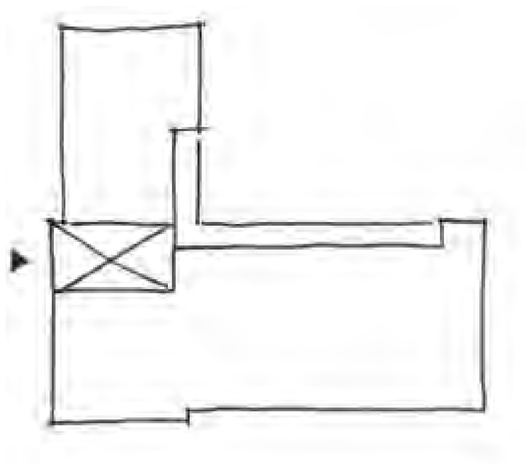

zicht vanaf entree

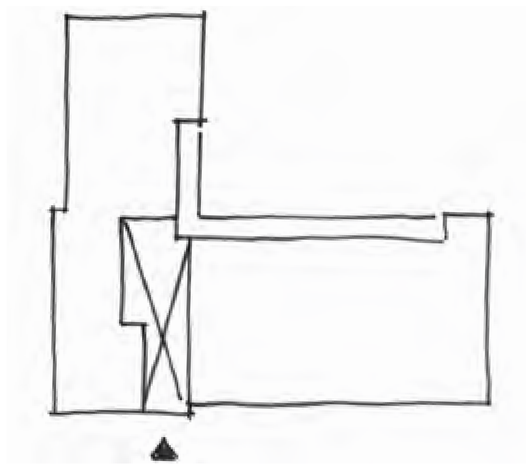
Omwonenden willen graag een zo laag mogelijk gebouw. Om het mogelijk te maken, is de entree van het appartementencomplex aan de Doctor Schaepmanlaan gesitueerd.

Komt de entree aan de Sperwerstraat te liggen, dan heeft dat, afgezien van nadelige bouwkundige ingrepen, tot gevolg dat het gebouw ongeveer 800mm hoger wordt.

Omwonenden begrijpen de keuze om de entree aan de Doctor Schapemanlaan te plaatsen maar blijven zich afvragen of de entree toch naar de andere zijde kan.

positie entree woongebouw


entree aan de Doctor Schaepmanlaan


entree aan de Sperwerstraat
Om de ruimte in de kelder bruikbaar te maken, dient het gebouw ca 800 mm opgetild te worden.

De bewoner van de Sperwerstraat 4A is positief dat het gebouw 80 cm laag is.


massa, entree aan de Doctor schaepmanlaan


opgetilde massa met entree aan de Sperwerstraat

Beeldverslag

Inloopavond
Sperwerstraat, Arnhem
3 mei 2022

woonprogramma en sociale samenhang

Sperwerstraat



Doctor Schaepmanlaan

In Nederland is sprake van een wooncrisis. Dat betekent dat de behoefte aan woningen groter is dan het aanbod. Ook Arnhem kent een grote opgave om te voorzien in de woonbehoefte. Uit recent onderzoek van ABF blijkt dat voor de gemeente Arnhem voor de periode 2021-2030 een groei is geprognosticeerd van circa 9.190 woningen. Dit betekent dat tot 2030 er circa 9.190 extra woningen nodig zijn, verspreid over alle woonsegmenten. Tot 2040 zijn er zo'n 16.000 extra woningen benodigd. Gelet op de woonbehoefte is er een belangrijke, stadsbrede opgave om te kijken hoe de woningbouwproductie versneld kan worden en bekeken dient te worden binnen welke projecten woningen kunnen worden toegevoegd.

Vanuit het Plan van aanpak woningbouwontwikkeling en vanuit de Woondeal wordt er gestuurd op toevoeging van woningen in het betaalbare segment. Dit houdt in minimaal 30% sociale huur bij voorkeur in samenwerking met een woningcorporatie. Naast sociale huur valt ook midden huur en betaalbare koop (NHG-kostengrens) onder het betaalbare segment.

Vanuit de Arnhemse woonprincipes 2025 sturen we op een mix aan woningtypes en doelgroepen. Voor de toekomstbestendigheid en brede inzet van de woningen is het belangrijk dat deze levensloopgeschikt worden gebouwd.

Het plan komt in deze vorm twee woningen tekort om te voldoen aan de norm van 30%. Omdat het in het een wijk ligt met een zeer hoog percentage corporatiebezit en de wijk kwetsbaarheden kent op het gebied van leefbaarheid, is dat in dit geval aanvaardbaar. De appartementen vallen in het 'betaalbare' segment.

Op schaalniveau van de wijken Geitenkamp en Monnikenhuizen is de voorgenomen woningbouwontwikkeling een toevoeging. De appartementen zijn namelijk geschikt voor senioren uit deze wijken, die vervolgens hun huidige (grondgebonden) woning achterlaten. Deze woningen kunnen vervolgens weer door andere doelgroepen bewoond gaan worden. Het realiseren van de appartementen draagt dan ook bij aan het op gang brengen van doorstroming in de wijken.



kelder



begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



derde verdieping

Beeldverslag

Inloopavond
Sperwerstraat, Arnhem
3 mei 2022

parkeren
verkeersveiligheid



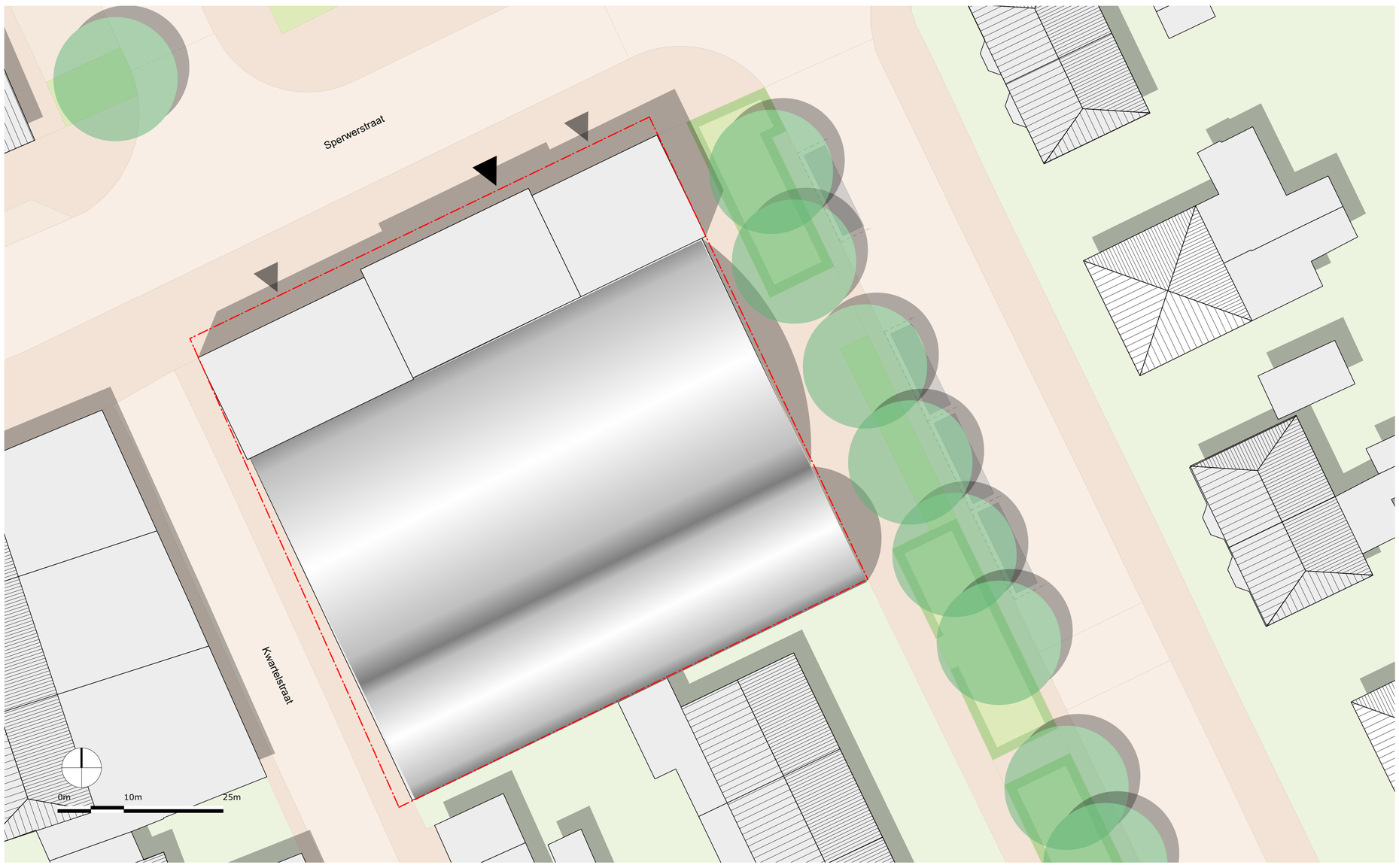
nieuwe situatie

Parkeren
De naar boven afgeronde parkeerbehoefte bedraagt 21 parkeerplaatsen. Er worden 12 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd (niet openbaar parkeerterrein). Daarnaast worden er 4 parkeerplaatsen aan de Sperwerstraat gerealiseerd en blijven aan de Doctor Schaepmanlaan 4 parkeerplaatsen behouden en wordt er nog 1 parkeerplaats aan de Doctor Schaepmanlaan gerealiseerd. Hiermee wordt aan de gemeentelijke parkeernomen voldaan.

De kelder in het garagebedrijf was bedoeld voor opslag van auto's. Deze kelder is niet bereikbaar met een hellingbaan, maar met een kapotte transportlift die niet herbruikbaar is. Deze voormalige opslagvoorziening telt niet mee in de parkeernormen.

Verkeersveiligheid
De voorgenomen ontwikkeling zorgt naar boven afgerond voor een verkeersgeneratie van 69 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Hier staat tegenover dat de verkeersbewegingen als gevolg van het bestaande garagebedrijf met bovenwoning komen te vervallen. Per saldo zal de toename van het aantal verkeersbewegingen dan ook minder zijn.

Het parkeerterrein ten behoeve van het appartementengebouw wordt ontsloten op de veilig en overzichtelijke Kwartelstraat, een woonstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur. Daarna wordt het verkeer in het noorden via de Sperwerstraat en in het zuiden via de Zaslaan in het heersende verkeersbeeld opgenomen. Deze omliggende wegen zijn van voldoende omvang om de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen.



bestaande situatie

Parkeren
Het huidige gebouw met de autogarage en kantoorruimten bestaat uit ongeveer circa 900 m2 bvo. Deze functie is vergelijkbaar met functie 'Bedrijfsruimten en kantoren gemengd milieu (woonwijken)'. Op basis van de gemeentelijke beleidsregels parkeren geldt een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per 50 m2, wat betekent dat de huidige parkeerbehoefte 18 parkeerplaatsen bedraagt. Daarnaast zijn er in de huidige situatie drie appartementen van tussen de 75 m2 en 120 m2 aanwezig. Voor dergelijke appartementen geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement. Ten behoeve van de huidige aanwezige appartementen bedraagt de parkeernorm dan ook 3,9 parkeerplaatsen. De huidige parkeerbehoefte is daarmee 18+3,9= 21,9 parkeerplaatsen. In de huidige situatie is het gehele terrein bebouwd en wordt het parkeren dus volledig op het openbaar gebied afgewend.

Verkeersveiligheid
In de huidige situatie is er sprake van een bedrijfsgebouw van circa 900 m2 bvo waar een garagebedrijf is gevestigd is geweest. Een dergelijke functie is op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) te vergelijken met de functie 'Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief'. Voor een dergelijke functie geldt op basis van de verstedelijkingsgraad 'sterk stedelijk' en stedelijke zone 'rest bebouwde kom' een gemiddelde verkeersgeneratie van 9,2 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo per weekdagetmaal. De totale verkeersgeneratie van de huidige situatie bedraagt dan ook 9*9,2= 82,8 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Per saldo is er daarmee sprake van een afname van de hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Dit heeft een positieve invloed op de verkeersveiligheid.

Beeldverslag

Inloopavond
Sperwerstraat, Arnhem
3 mei 2022

privacy en uitzicht



beeld vanuit Sperwerstraat 4A



beeld vanuit entree



Buurman op nr. 53 (dhr [redacted]) heeft aangegeven dat hij graag ondoorzichtig glas wil in de gevelopening op de eerste verdieping naast zijn tuin. Daar wordt rekening mee gehouden.

De heer [redacted] is tevreden met het bouwplan



Dr. Schaepmaanlaan, behouden garagemuur als erfafscheiding



Dr. Schaepmaanlaan, zijkanten balkon melkglas



bestaande situatie



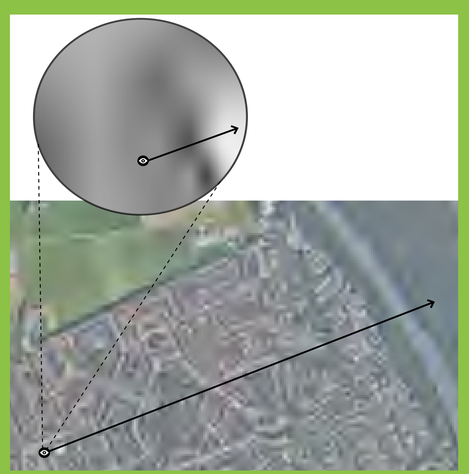
voorontwerp



aanpassing voorontwerp: kleine openingen

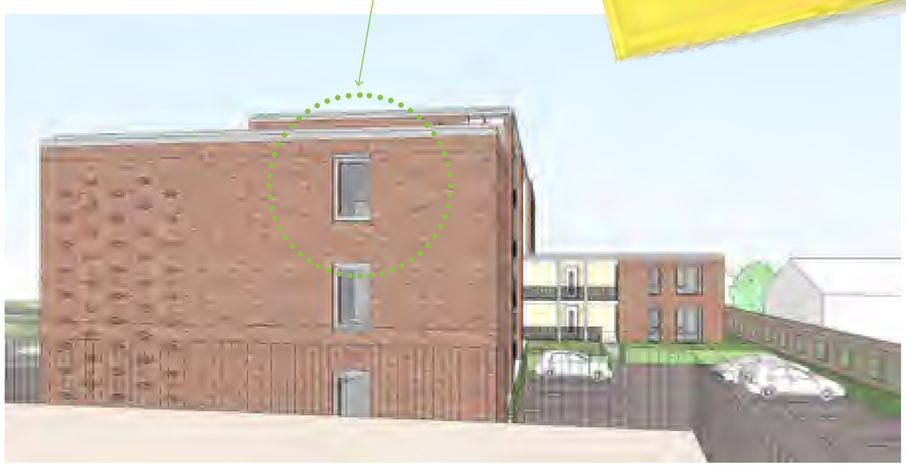
De buurman van de Geelgorslaan was niet aanwezig.

Met zijn vraag is in het plan ook rekening gehouden.





uitzicht vanuit de Geelgorslaan 40



uitzicht vanuit de Geelgorslaan 40

Beeldverslag

Inloopavond
Sperwerstraat, Arnhem
3 mei 2022

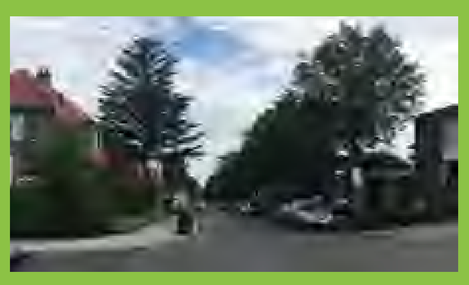
toelichting

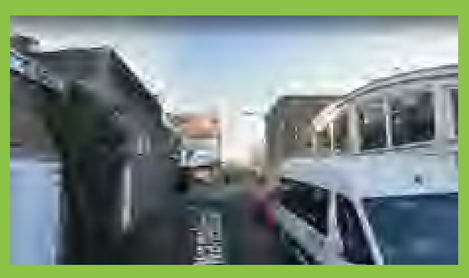
Er is een bezonningstudie gemaakt.
Een bezonningsstudie bestaat uit twee onderdelen: de bezonningsstudie van de huidige (planologische) situatie versus de bezonningsstudie van de nieuwe ontwikkeling op de omgeving.
Vervolgens gaat het er om de volgende relevante bezonningsbeelden per studie ten tijde van de zomer, de lente en de winter weer te geven op de volgende tijdsstippen 9.00, 12.00, 15.00 en 18.00 uur. (en in juni 20.00uur). Juist in de wintermaanden zijn de schaduwen het langst. Waarbij rekening gehouden is met de verschillende tijdzones. In Nederland hebben we namelijk te maken met een verschil in zomer- en wintertijd hetgeen van invloed is op de lengte van schaduwen op bepaalde tijdstippen.
Hoewel er geen wet- en regelgeving is ten aanzien van bezonning, bestaat er dus wel een TNO norm. Deze wordt vaak gebruikt bij het maken van bezonningsstudies.

Hiernaast een selectie van de beelden uit de bezonningstudie.

conclusie

De schaduwvorming op de naast gelegen bebouwingen, veroorzaakt door de nieuwbouw, is beperkt.
Hoek Sperwerstraat / Doctor Schaepmanlaan
Woning aan de Sperwerstraat 4A
Er is sprake van schaduwvorming in het voorste deel van de voortuin op 21 maart om 15:00 uur en op 21 juni om 18:00. Er is geen schaduwvorming op de gevel van de woning.
Hoek Sperwerstraat / Kwartelstraat
Woning aan de Geelgorslaan 42
Er is sprake van schaduwvorming op het oostelijke punt van de dakterras van de woning aan de Geelgorslaan 42 op 21 maart om 9:00 uur, 21 juni om 9:00 uur en op 23 september om 9:00 uur. Er is geen schaduwvorming op de gevel van de woning.
Woning aan de Geelgorslaan 40
Er is sprake van schaduwvorming op het oostelijke punt van de dakterras van de woning aan de Geelgorslaan 40 op 21 juni om 9:00 uur. Er is geen schaduwvorming op de gevel van de woning.



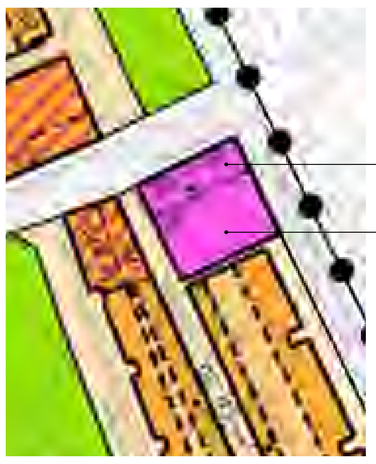


De bezonningstudie is besproken met verschillende omwonenden.
Ze hebben begrepen dat er geen schaduw valt op de aangegeven tijden over hun woningen, wel op sommige plekken over voortuinen.

Vanwege de gunstige ligging van de locatie tegenover het parkje is er juist sprake van erg weinig schaduwvorming bij omwonenden.

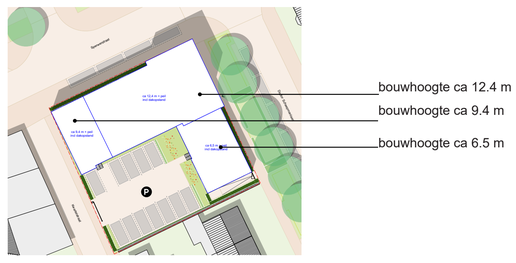
Het uitzicht verandert voor enkele omwonenden natuurlijk wel.

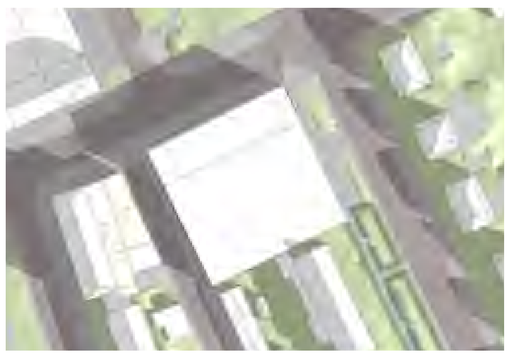
bezonning



bestemmingsplan huidige situatie

massa nieuwe situatie





bestemmingsplan huidige situatie
21 maart 9 uur



massa nieuwe situatie
21 maart 9 uur



bestemmingsplan huidige situatie
21 maart 15 uur



massa nieuwe situatie
21 maart 15 uur



bestemmingsplan huidige situatie
21 juni 9 uur



massa nieuwe situatie
21 juni 9 uur



bestemmingsplan huidige situatie
21 juni 15 uur



massa nieuwe situatie
21 juni 15 uur



bestemmingsplan huidige situatie
21 juni 18 uur



massa nieuwe situatie
21 juni 18 uur



bestemmingsplan huidige situatie
23 september 9 uur



massa nieuwe situatie
23 september 9 uur

Beeldverslag

Inloopavond
Sperwerstraat, Arnhem
3 mei 2022

uw reacties

