

Zienswijzen bestemmingsplan Chw Arnhem Centraal K3-K7

Geanonimiseerd

#1

- 9 JAN, 2023

Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9029,
6800EL Arnhem

28 december 2022

Onderwerp: zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Chw Arnhem Centraal K3-K7

Geachte Arnhemse gemeenteraad,

Graag zouden wij, bewoners van de Burgemeesterswijk onze zienswijze willen indienen n.a.v. de plannen rondom de wijzigingen in het bestemmingsplan (Chw Arnhem Centraal K3-K7). Wij zijn woonachtig op de Amsterdamseweg.

De ontwikkeling van het K3-K7 terrein, het voorgenomen hoogste gebouw in het bijzonder, vindt letterlijk plaats in onze voortuin. U kunt zich indenken dat wij om deze reden bijzonder geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling.

In het kader van de buurtparticipatie zijn wij niet betrokken geweest bij de planvorming (participatie wordt een belangrijk onderdeel in de omgevingswet 1 juli 2023).

Daarnaast wordt ons belang geschaad door onderstaande ruimtelijke effecten;

1. **beperking uitzicht;** De verandering van het uitzicht is ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde, lagere verkoopwaarde; het uitzicht op 'De Eusebiuskerk', de stad en de vrije blauwe lucht zal vanaf de Amsterdamseweg niet meer te zien zijn.
2. **toename schaduwwerking;** De nieuwbouw is circa 63 meter hoog en komt ten zuiden van de bestaande woningen op de locaties K3-K7 te staan. De nieuwbouw heeft daardoor effect op de bezonning van deze woningen. de zon in en op de woningen (zonnepanelen op het dak) zal volledig en gedeeltelijk verdwijnen in de maanden oktober t/m maart
3. **beperking privacy;** Een eventuele beperking van de privacy van omliggende woningen en tuinen kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwwolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadengevoelige objecten. Er zal meer inkijk zijn, door de hoogte van de gebouwen.
4. **toename en overlast van verkeersbewegingen;** De bebouwings- en gebruiksintensiteit neemt significant toe, wat leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Er zal veel meer beweging van en naar de torens zijn van oa; bouwverkeer, bezoekers, werknemers, bewoners. Er is een onderzoek uitgevoerd tijdens de corona pandemie toen het rustiger was op de toegangswegen, maar de situatie is nu weer anders.
5. **overige hinder en milieuaspecten;** mogelijke hinder door geluid, stank en gevaar door bedrijven en voorzieningen (tijdens de bouw en door extra bedrijven die zich zullen vestigen).
6. **aantasting karakter van het gebied;** de torens belemmeren vanaf de zuidzijde het zicht op het 'Park Sonsbeek' en vanaf de noordzijde 'De Eusebiuskerk' en de stad

Verder lezen wij dat er niet gebouwd zou mogen worden volgens huidige trillingsnorm, waaruit blijkt dat dit plan dan toch uitgevoerd mag worden? Is er duidelijkheid hoe er met stikstofuitstoot wordt omgegaan tijdens de bouw en in de gebruiksfase? Met andere woorden is er een stikstofrapport waaruit blijkt dat er geen extra stikstof neerslaat?

We willen graag inspraak over de hoogte, de architectuur en de functie van de gebouwen, zodat onze belangen meegenomen worden in de plannen.

Wij zien uit naar uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Naam:

Adres:

Hantekening:

#2

- 9 JAN. 2023

Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9029,
6800EL Arnhem

28 december 2022

Onderwerp: zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Chw Arnhem Centraal K3-K7

Geachte Arnhemse gemeenteraad,

Graag zouden wij, bewoners van de Burgemeesterswijk onze zienswijze willen indienen n.a.v. de plannen rondom de wijzigingen in het bestemmingsplan (Chw Arnhem Centraal K3-K7). Wij zijn woonachtig op de [REDACTED]

De ontwikkeling van het K3-K7 terrein, het voorgenomen hoogste gebouw in het bijzonder, vindt letterlijk plaats in onze voortuin. U kunt zich indenken dat wij om deze reden bijzonder geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling.

In het kader van de buurtparticipatie zijn wij niet betrokken geweest bij de planvorming (participatie wordt een belangrijk onderdeel in de omgevingswet 1 juli 2023).

Daarnaast wordt ons belang geschaad door onderstaande ruimtelijke effecten;

1. **beperking uitzicht;** De verandering van het uitzicht is ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde, lagere verkoopwaarde; het uitzicht op 'De Eusebiuskerk', de stad en de vrije blauwe lucht zal vanaf de Amsterdamseweg niet meer te zien zijn.
2. **toename schaduwwerking;** De nieuwbouw is circa 63 meter hoog en komt ten zuiden van de bestaande woningen op de locaties K3-K7 te staan. De nieuwbouw heeft daardoor effect op de bezonning van deze woningen. de zon in en op de woningen (zonnepanelen op het dak) zal volledig en gedeeltelijk verdwijnen in de maanden oktober t/m maart
3. **beperking privacy;** Een eventuele beperking van de privacy van omliggende woningen en tuinen kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten. Er zal meer inkijk zijn, door de hoogte van de gebouwen.
4. **toename en overlast van verkeersbewegingen;** De bebouwings- en gebruiksintensiteit neemt significant toe, wat leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Er zal veel meer beweging van en naar de torens zijn van oa; bouwverkeer, bezoekers, werknemers, bewoners. Er is een onderzoek uitgevoerd tijdens de corona pandemie toen het rustiger was op de toegangswegen, maar de situatie is nu weer anders.
5. **overige hinder en milieuaspecten;** mogelijke hinder door geluid, stank en gevaar door bedrijven en voorzieningen (tijdens de bouw en door extra bedrijven die zich zullen vestigen).
6. **aantasting karakter van het gebied;** de torens belemmeren vanaf de zuidzijde het zicht op het 'Park Sonsbeek' en vanaf de noordzijde 'De Eusebiuskerk' en de stad

Verder lezen wij dat er niet gebouwd zou mogen worden volgens huidige trillingsnorm, waaruit blijkt dat dit plan dan toch uitgevoerd mag worden? Is er duidelijkheid hoe er met stikstofuitstoot wordt omgegaan tijdens de bouw en in de gebruiksfase? Met andere woorden is er een stikstofrapport waaruit blijkt dat er geen extra stikstof neerslaat?

We willen graag inspraak over de hoogte, de architectuur en de functie van de gebouwen, zodat onze belangen meegenomen worden in de plannen.

Wij zien uit naar uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Naam:

Adres:

Hantekening:

7

#3

Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9029,
6800EL Arnhem

3 januari 2023

Onderwerp: zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Chw Arnhem Centraal K3-K7

Geachte Arnhemse gemeenteraad,

Graag zouden wij, bewoners van de Burgemeesterswijk onze zienswijze willen indienen n.a.v. de plannen rondom de wijzigingen in het bestemmingsplan (Chw Arnhem Centraal K3-K7). Wij zijn woonachtig op de Amsterdamseweg.

De ontwikkeling van het K3-K7 terrein, het voorgenomen hoogste gebouw in het bijzonder, vindt letterlijk plaats in onze voortuin. U kunt zich indenken dat wij om deze reden bijzonder geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling.

In het kader van de buurtparticipatie zijn wij niet betrokken geweest bij de planvorming (participatie wordt een belangrijk onderdeel in de omgevingswet 1 juli 2023).

Daarnaast wordt ons belang geschaad door onderstaande ruimtelijke effecten;

1. **beperking uitzicht;** De verandering van het uitzicht is ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde, lagere verkoopwaarde; het uitzicht op 'De Eusebiuskerk', de stad en de vrije blauwe lucht zal vanaf de Amsterdamseweg niet meer te zien zijn.
2. **toename schaduwwerking;** De nieuwbouw is circa 63 meter hoog en komt ten zuiden van de bestaande woningen op de locaties K3-K7 te staan. De nieuwbouw heeft daardoor effect op de bezonning van deze woningen. de zon in en op de woningen (zonnepanelen op het dak) zal volledig en gedeeltelijk verdwijnen in de maanden oktober t/m maart
3. **beperking privacy;** Een eventuele beperking van de privacy van omliggende woningen en tuinen kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten. Er zal meer inkijk zijn, door de hoogte van de gebouwen.
4. **toename en overlast van verkeersbewegingen;** De bebouwings- en gebruiksintensiteit neemt significant toe, wat leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Er zal veel meer beweging van en naar de torens zijn van oa; bouwverkeer, bezoekers, werknemers, bewoners. Er is een onderzoek uitgevoerd tijdens de corona pandemie toen het rustiger was op de toegangswegen, maar de situatie is nu weer anders.
5. **overige hinder en milieuaspecten;** mogelijke hinder door geluid, stank en gevaar door bedrijven en voorzieningen (tijdens de bouw en door extra bedrijven die zich zullen vestigen).
6. **aantasting karakter van het gebied;** de torens belemmeren vanaf de zuidzijde het zicht op het 'Park Sonsbeek' en vanaf de noordzijde 'De Eusebiuskerk' en de stad

Verder lezen wij dat er niet gebouwd zou mogen worden volgens huidige trillingsnorm, waaruit blijkt dat dit plan dan toch uitgevoerd mag worden? Is er duidelijkheid hoe er met stikstofuitstoot wordt omgegaan tijdens de bouw en in de gebruiksfase? Met andere woorden is er een stikstofrapport waaruit blijkt dat er geen extra stikstof neerslaat?

We willen graag inspraak over de hoogte, de architectuur en de functie van de gebouwen, zodat onze belangen meegenomen worden in de plannen.

Wij zien uit naar uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Naam:

[Redacted Name]

Adres:

[Redacted Address]

[Redacted Address]

#4

- 9 JAN, 2023

Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9029,
6800EL Arnhem

28 december 2022

Onderwerp: zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Chw Arnhem Centraal K3-K7

Geachte Arnhemse gemeenteraad,

Graag zouden wij, bewoners van de Burgemeesterswijk onze zienswijze willen indienen n.a.v. de plannen rondom de wijzigingen in het bestemmingsplan (Chw Arnhem Centraal K3-K7). Wij zijn woonachtig op de [REDACTED]

De ontwikkeling van het K3-K7 terrein, het voorgenomen hoogste gebouw in het bijzonder, vindt letterlijk plaats in onze voortuin. U kunt zich indenken dat wij om deze reden bijzonder geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling.

In het kader van de buurtparticipatie zijn wij niet betrokken geweest bij de planvorming (participatie wordt een belangrijk onderdeel in de omgevingswet 1 juli 2023).

Daarnaast wordt ons belang geschaad door onderstaande ruimtelijke effecten;

1. **beperking uitzicht;** De verandering van het uitzicht is ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde, lagere verkoopwaarde; het uitzicht op 'De Eusebiuskerk', de stad en de vrije blauwe lucht zal vanaf de Amsterdamseweg niet meer te zien zijn.
2. **toename schaduwwerking;** De nieuwbouw is circa 63 meter hoog en komt ten zuiden van de bestaande woningen op de locaties K3-K7 te staan. De nieuwbouw heeft daardoor effect op de bezonning van deze woningen. de zon in en op de woningen (zonnepanelen op het dak) zal volledig en gedeeltelijk verdwijnen in de maanden oktober t/m maart
3. **beperking privacy;** Een eventuele beperking van de privacy van omliggende woningen en tuinen kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten. Er zal meer inzicht zijn, door de hoogte van de gebouwen.
4. **toename en overlast van verkeersbewegingen;** De bebouwings- en gebruiksintensiteit neemt significant toe, wat leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Er zal veel meer beweging van en naar de torens zijn van oa; bouwverkeer, bezoekers, werknemers, bewoners. Er is een onderzoek uitgevoerd tijdens de corona pandemie toen het rustiger was op de toegangswegen, maar de situatie is nu weer anders.
5. **overige hinder en milieuaspecten;** mogelijke hinder door geluid, stank en gevaar door bedrijven en voorzieningen (tijdens de bouw en door extra bedrijven die zich zullen vestigen).
6. **aantasting karakter van het gebied;** de torens belemmeren vanaf de zuidzijde het zicht op het 'Park Sonsbeek' en vanaf de noordzijde 'De Eusebiuskerk' en de stad

Verder lezen wij dat er niet gebouwd zou mogen worden volgens huidige trillingsnorm, waaruit blijkt dat dit plan dan toch uitgevoerd mag worden? Is er duidelijkheid hoe er met stikstofuitstoot wordt omgegaan tijdens de bouw en in de gebruiksfase? Met andere woorden is er een stikstofrapport waaruit blijkt dat er geen extra stikstof neerslaat?

We willen graag inspraak over de hoogte, de architectuur en de functie van de gebouwen, zodat onze belangen meegenomen worden in de plannen.

Wij zien uit naar uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Naam:

Adres:

Hantekening:

#5

71 8514

Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9029,
6800EL Arnhem



28 december 2022

Onderwerp: zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Chw Arnhem Centraal K3-K7

Geachte Arnhemse gemeenteraad,

Graag zouden wij, bewoners van de Burgemeesterswijk onze zienswijze willen indienen n.a.v. de plannen rondom de wijzigingen in het bestemmingsplan (Chw Arnhem Centraal K3-K7). Wij zijn woonachtig op de Amsterdamseweg.

De ontwikkeling van het K3-K7 terrein, het voorgenomen hoogste gebouw in het bijzonder, vindt letterlijk plaats in onze voortuin. U kunt zich indenken dat wij om deze reden bijzonder geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling.

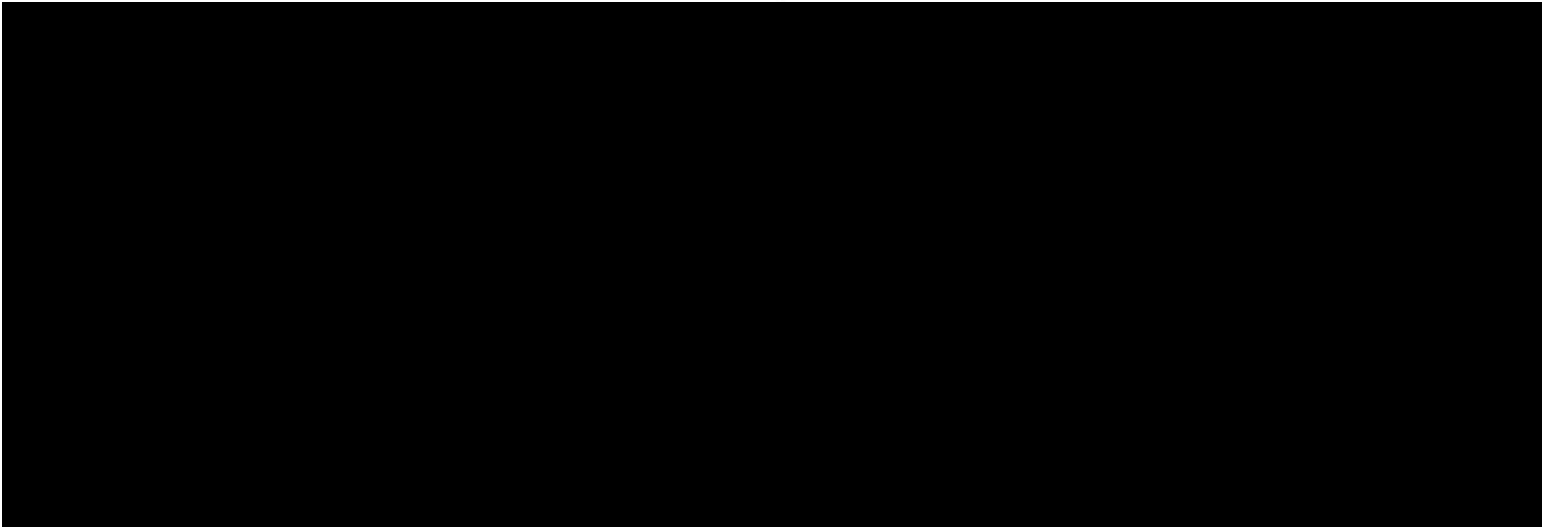
In het kader van de buurtparticipatie zijn wij niet betrokken geweest bij de planvorming (participatie wordt een belangrijk onderdeel in de omgevingswet 1 juli 2023).

Daarnaast wordt ons belang geschaad door onderstaande ruimtelijke effecten;

1. **beperking uitzicht;** De verandering van het uitzicht is ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde, lagere verkoopwaarde; het uitzicht op 'De Eusebiuskerk', de stad en de vrije blauwe lucht zal vanaf de Amsterdamseweg niet meer te zien zijn.
2. **toename schaduwwerking;** De nieuwbouw is circa 63 meter hoog en komt ten zuiden van de bestaande woningen op de locaties K3-K7 te staan. De nieuwbouw heeft daardoor effect op de bezonning van deze woningen. de zon in en op de woningen (zonnepanelen op het dak) zal volledig en gedeeltelijk verdwijnen in de maanden oktober t/m maart
3. **beperking privacy;** Een eventuele beperking van de privacy van omliggende woningen en tuinen kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten. Er zal meer inkijk zijn, door de hoogte van de gebouwen.
4. **toename en overlast van verkeersbewegingen;** De bebouwings- en gebruiksintensiteit neemt significant toe, wat leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Er zal veel meer beweging van en naar de torens zijn van oa; bouwverkeer, bezoekers, werknemers, bewoners. Er is een onderzoek uitgevoerd tijdens de corona pandemie toen het rustiger was op de toegangswegen, maar de situatie is nu weer anders.
5. **overige hinder en milieuaspecten;** mogelijke hinder door geluid, stank en gevaar door bedrijven en voorzieningen (tijdens de bouw en door extra bedrijven die zich zullen vestigen).
6. **aantasting karakter van het gebied;** de torens belemmeren vanaf de zuidzijde het zicht op het 'Park Sonsbeek' en vanaf de noordzijde 'De Eusebiuskerk' en de stad

Verder lezen wij dat er niet gebouwd zou mogen worden volgens huidige trillingsnorm, waaruit blijkt dat dit plan dan toch uitgevoerd mag worden? Is er duidelijkheid hoe er met stikstofuitstoot wordt omgegaan tijdens de bouw en in de gebruiksfase? Met andere woorden is er een stikstofrapport waaruit blijkt dat er geen extra stikstof neerslaat?

We willen graag inspraak over de hoogte, de architectuur en de functie van de gebouwen, zodat onze belangen meegenomen worden in de plannen.



Arnhem

ONTVANGEN - 9 JAN. 2023



Gemeenteraad Gemeente Arnhem

Postbus 9029

6800 EL Arnhem.

#6



Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9029,
6800EL Arnhem

3 januari 2023

Onderwerp: zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Chw Arnhem Centraal K3-K7

Geachte Arnhemse gemeenteraad,

Graag zouden wij, bewoners van de Burgemeesterswijk onze zienswijze willen indienen n.a.v. de plannen rondom de wijzigingen in het bestemmingsplan (Chw Arnhem Centraal K3-K7). Wij zijn woonachtig op de Amsterdamseweg en aan de Bouriciusstraat.

De ontwikkeling van het K3-K7 terrein, het voorgenomen hoogste gebouw in het bijzonder, vindt letterlijk plaats in onze voortuin. U kunt zich indenken dat wij om deze reden bijzonder geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling.

In het kader van de buurtparticipatie zijn wij niet betrokken geweest bij de planvorming (participatie wordt een belangrijk onderdeel in de omgevingswet 1 juli 2023).

Daarnaast wordt o.a. ons belang geschaad door onderstaande ruimtelijke effecten;

1. **bepierking uitzicht;** De verandering van het uitzicht is ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde, lagere verkoopwaarde; het uitzicht op 'De Eusebiuskerk', de stad en de vrije blauwe lucht zal vanaf de Amsterdamseweg niet meer te zien zijn.
2. **toename schaduwwerking;** De nieuwbouw is circa 63 meter hoog en komt ten zuiden van de bestaande woningen op de locaties K3-K7 te staan. De nieuwbouw heeft daardoor effect op de bezonning van deze woningen. de zon in en op de woningen (zonnepanelen op het dak) zal volledig en gedeeltelijk verdwijnen in de maanden oktober t/m maart
3. **bepierking privacy;** Een eventuele beperking van de privacy van omliggende woningen en tuinen kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten. Er zal meer inkijk zijn, door de hoogte van de gebouwen.
4. **toename en overlast van verkeersbewegingen;** De bebouwings- en gebruiksintensiteit neemt significant toe, wat leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Er zal veel meer beweging van en naar de torens zijn van oa; bouwverkeer, bezoekers, werknemers, bewoners. Er is een onderzoek uitgevoerd tijdens de corona pandemie toen het rustiger was op de toegangswegen, maar de situatie is nu weer anders.
5. **overige hinder en milieuaspecten;** mogelijke hinder door geluid, stank en gevaar door bedrijven en voorzieningen (tijdens de bouw en door extra bedrijven die zich zullen vestigen).
6. **aantasting karakter van het gebied;** de torens belemmeren vanaf de zuidzijde het zicht op het 'Park Sonsbeek' en vanaf de noordzijde 'De Eusebiuskerk' en de stad

graag ontvang ik een
bevestiging van
ontvangst

Verder lezen wij dat er niet gebouwd zou mogen worden volgens huidige trillingsnorm, waaruit blijkt dat dit plan dan toch uitgevoerd mag worden? Is er duidelijkheid hoe er met stikstofuitstoot wordt omgegaan tijdens de bouw en in de gebruiksfase? Met andere woorden is er een stikstofrapport waaruit blijkt dat er geen extra stikstof neerslaat?

We willen graag inspraak over de hoogte, de architectuur en de functie van de gebouwen, zodat onze belangen meegenomen worden in de plannen.



13 JAN. 2023



Gemeenteraad gemeente Arnhem.

Postbus 9029

6800 EL. Arnhem

NH-006

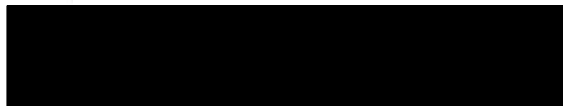
#Y410A4G#92#0508#

RETOUR - Ongeldig/incompleet adres



van ontvangst

Graag ontvang ik een bevestiging



#7

Geachte mevrouw [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw aanvraag of melding. Uw zaaknummer is 718620

Als u de melding of aanvraag ingediend heeft via DigiD, kunt u de voortgang volgen op uw persoonlijke pagina:

<https://www.arnhem.nl/mijnarnhem>.

Heeft u nog aanvullende vragen, neem dan contact op. Onze contactinformatie vindt u op <https://www.arnhem.nl/contact>.

Met uw zaaknummer kunnen wij u sneller helpen. Houd daarom uw zaaknummer bij de hand als u ons belt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Arnhem

Uw Aanvraag of Melding

Naw gegevens	
Naambeschrijving:	[REDACTED]
Adresbeschrijving:	
Persoonlijke gegevens	
E-mailadres	[REDACTED]
Telefoonnummer	
Ik maak bezwaar tegen het volgende besluit	
Datum van het besluit (formaat bijvoorbeeld: 01-02-2017)	ontwerpbesluit Chw Arnhem Centraal K3-K7 20221129
Zaaknummer van het besluit	NL.IMRO.0202.995-0201
BSN	[REDACTED]
Achternaam:	
Tussenvoegsels:	
Voorletters:	
Voornamen:	
Geboortedatum:	
Geslachtsnaam:	[REDACTED]
Geslachtsaanduiding:	

Straatnaam:	
Postcode:	
Huisnummer:	
Huisletter:	
Huisnummer toevoeging:	
Woonplaatsnaam:	
telefoonnummer	
emailadres	

Ik ben het om de volgende redenen niet eens met dit besluit

Geachte Arnhemse gemeenteraad,

Graag zouden wij, bewoners van de Burgemeesterswijk onze zienswijze willen indienen n.a.v. de plannen rondom de wijzigingen in het bestemmingsplan (Chw Arnhem Centraal K3-K7). Wij zijn woonachtig aan de Bouriciusstraat.

De ontwikkeling van het K3-K7 terrein, het voorgenomen hoogste gebouw in het bijzonder, vindt letterlijk plaats in ons uitzicht. U kunt zich indenken dat wij om deze reden bijzonder geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling.

In het kader van de buurtparticipatie zijn wij niet betrokken geweest bij de planvorming (participatie wordt een belangrijk onderdeel in de omgevingswet 1 juli 2023).

Daarnaast wordt ons belang geschaad door onderstaande ruimtelijke effecten;

1. beperking uitzicht; De verandering van het uitzicht is ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde, lagere verkoopwaarde; het uitzicht op 'De Eusebiuskerk', Frostbrug, de stad en de vrije blauwe lucht zal vanaf mijn uitzicht niet meer te zien zijn.

De visualisaties tot nu toe geven geen beeld van het uiteindelijke resultaat, daarom is het moeilijk in de schatten wat er in ons uitzicht gaat veranderen.

2. naamvoering Podium en Art; Het project suggereert een artistieke bestemming, gekoppeld aan onze ArtEZ opleidingen. In de bestemmingen van het gebouw is daar nauwelijks iets van terug te vinden. Daarom hebben wij de indruk dat de naamvoering iets moet camoufleren, of dat het hier gaat om branding om het project aan een groter publiek te verkopen. Kunst gebruiken als selling point wekt irritatie op en lijkt niet geloofwaardig.

3. stedenbouwkundige muur; Het invullen van de rand langs het spoor levert een begrenzing op, die stad en burgermeesterswijk van elkaar doet scheiden. Deze begrenzing zorgt voor een toename aan wind over het spoor, langs de gevels van de hoger torens. Naast acoustische gevolgen zal het ook een windtunnel opleveren, dat is al gebleken bij de aanwezigheid van

	<p>de twee hoge torens en zal alleen maar toenemen. Heeft de Gemeente rekening gehouden met deze windtunnel langs het spoor?</p> <p>4. teveel bebouwing in verhouding tot groen; Aan beide zijdes van het station is de criminaliteit toegenomen. Vooral de hoofdingang is visueel zeer onaantrekkelijk geworden. Loop er maar eens langs. Dat is opmerkelijk, want het stations is gloednieuw. Er is veel leegstand op de begane grond, tot langs de de weg naar het Willemsplein. De rode en paarse verlichting op de gevel van hotel Haarhuis draagt er niet aan bij. Er zijn daar camera's opgehangen, maar de criminaliteit zal alleen maar toenemen als er geen betere invulling wordt gegeven aan de hoeveelheid asfalt rondom het stationsgebied. Op dit moment wekt het de indruk als zijnde "de Aars van Arnhem". Het hittebeeld zal hierdoor, op deze locatie, ook alleen maar toenemen als hier niet iets aan gedaan wordt.</p> <p>5. invulling locatie; Meer woonbestemming zou beter zijn, alhoewel ook al bekend is dat de nieuwe bewoners in het Ibis complex erg veel overlast ervaren van geluiden die bij de gevel omhoog klimmen. Dit is een bekend fenomeen bij hoogbouw, gecombineerd met teveel asfalt op de begane grond, of weerkaatsing van de gevels.</p> <p>Verder lezen wij dat er niet gebouwd zou mogen worden volgens huidige trillingsnorm, waaruit blijkt dat dit plan dan toch uitgevoerd mag worden? Is er duidelijkheid hoe er met stikstofuitstoot wordt omgegaan tijdens de bouw en in de gebruiksfase? Met andere woorden is er een stikstofrapport waaruit blijkt dat er geen extra stikstof neerslaat?</p> <p>We willen graag inspraak over de hoogte, de architectuur en de functie van de gebouwen, zodat onze belangen meegenomen worden in de plannen.</p> <p>Wij zien uit naar uw reactie,</p> <p>Met vriendelijke groet,</p> <div style="background-color: black; width: 200px; height: 20px; margin-left: 40px;"></div>
Akkoordverklaring	Ik verklaar dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld

Ik wil graag alle communicatie met betrekking tot deze zaak digitaal ontvangen op het e-mail adres d	Ja
Naam ondertekenaar	
Plaats	Arnhem
Datum ondertekening	20230105

#8

Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

5 januari 2022

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Chw Arnhem Centraal K3-K9

Geachte leden van de gemeenteraad,

Middels deze brief dien ik een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Chw Arnhem Centraal K3-K9. Samen met m'n gezin ben ik woonachtig in de Burgemeesterswijk. Onze woning staat tegenover het plangebied K3-K9.

Tot op heden zijn we als bewoners niet betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen bouw van het gebouw 'Podium 26' schaadt onze belangen als direct aanwonenden. We verzoeken u de volgende ruimtelijke effecten te heroverwegen en het plan hier op aan te passen.

1. Schaduwwerking en negatieve impact op onze zonnepanelen

De nieuwbouw is circa 85 meter (oostzijde) en 62 meter (westzijde) hoog. Op dit punt wijkt het plan af van het vigerende bestemmingsplan. De hoogte heeft als gevolg schaduwwerking. Deze schaduwwerking is op zichzelf al nadelig omdat dit impact heeft op ons woongenot. Maar daarnaast heeft de schaduwwerking impact op de zonnepanelen op ons dak welke niet meer optimaal kunnen werken. We hebben bewust gekozen voor een toekomstbestendige woning (gasloos, goede isolatie en zonnepanelen). Door de voorgenomen nieuwbouw op K3-K9 komt de duurzaamheid van onze woning onder druk te staan doordat we zelf minder elektriciteit kunnen opwekken. Dit is onwenselijk. Het feit dat dit niet in meegewogen in het ontwerp staat haaks op het zorgvuldigheidsbeginsel.

2. Toename verkeersbewegingen

De nieuwbouw en de daarin opgenomen woningen en bedrijvigheid zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. Het verkeersknooppunt ter hoogte van de Zypsepoort kan de huidige verkeersbewegingen in ochtend- en avondspits al niet goed aan. Het verkeersonderzoek is uitgevoerd ten tijde van de corona pandemie toen veel forensen vanuit huis werkten.

We willen graag inspraak over de hoogte en functie van de nieuwbouwplannen, zodat onze belangen meegenomen worden in de uitwerking.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,



#9

Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 7 januari 2023 17:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Zienswijze Che Arnhem Centraal k3-k7

Onderstaand onze zienswijze, die wij ook op papier afgegeven hebben bij het gemeentehuis.

AANGETEKEND

Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9029,
6800EL Arnhem

28 december 2022

Onderwerp: zienswijzen tegen het ontwerpbesluit Chw Arnhem Centraal K3-K7
Geachte Arnhemse gemeenteraad,

Bij deze dienen wij als bewoners van de Burgemeesterswijk onze zienswijze in n.a.v. de ter inzage gelegde plannen rondom de wijzigingen in het bestemmingsplan Chw Arnhem Centraal K3-K7.

Participatie

De ontwikkeling van het K3-K7 terrein, het voorgenomen hoogste gebouw in het bijzonder, vindt tegenover onze woning plaats. Wij zijn dan ook bijzonder geïnteresseerd in de plannen. Daarom is het zeer teleurstellend dat wij, alsook de andere bewoners van het project de Arnhemse Heeren, de Burgemeesterswijk en de Transvaalbuurt niet betrokken zijn bij de planvorming in het kader van buurtparticipatie.

Als bestuursorgaan dient u bij de voorbereiding van een besluit alle relevante feiten en betrokken belangen te onderzoeken. Doordat wij als betrokkenen niet eerder gekend zijn in de plannen en ons daarover niet hebben kunnen uiten, bent u voorbijgegaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ten overvloede: ook met het oog op de aanstaande wetgeving rondom participatie als belangrijk onderdeel van de omgevingswet 2023 had het u als vooruitstrevende gemeente gesierd om buurtparticipatie meer serieus te nemen.

Daarnaast wordt ons belang geschaad door onderstaande ruimtelijke effecten:

*** Beperking uitzicht**

In de plannen staat hoogbouw met een hoogte van circa 63 meter hoog. In eerdere plannen was dit een stuk lager. De verandering van het uitzicht is ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit kan leiden tot verminderde, lagere verkoopwaarde; het uitzicht op 'De Eusebiuskerk', de stad en de vrije blauwe lucht zal vanaf de Amsterdamseweg niet meer te zien zijn.

*** Toename schaduwwerking en negatieve impact zonnepanelen**

Daarnaast heeft de beoogde hoogbouw een negatief effect op de bezonning van onze woning. De zon in en op de onze woning, dakterras, tuin zal volledig en of gedeeltelijk op de dag verdwijnen, in ieder geval in de herfst, winter en lente, als de zon lager staat als gevolg van de hoogte van de gebouwen. In de omgevingsvisie Arnhem geeft u aan dat er bij hoogbouw rekening gehouden dient te worden met schaduwwerking. De precieze impact hiervan blijkt niet uit uw plannen, omdat het niet onderzocht is. Ook hierin is door u niet zorgvuldig gehandeld. Als gevolg van de schaduwwerking, die op zichzelf al nadelig is, zullen de zonnepanelen op ons dak niet meer optimaal kunnen werken. Wij hebben juist door het duurzame karakter (volledig gasvrij, zonnepanelen, goede isolatie) onze woning gekocht. Door uw plannen komt de duurzaamheid van ons huis onder druk te staan en worden we gedwongen straks meer elektriciteit van het net te moeten afnemen dan nu het geval is. Een onwenselijke, tegenovergestelde beweging. Onbegrijpelijk nu wij allen voor de uitdaging staan, en de gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben, zoveel mogelijk te verduurzamen om de wereld leefbaar te houden. Uit uw plannen blijkt niet dat u deze belangen heeft meegewogen wat ook haaks staat op het zorgvuldigheidsbeginsel.

*** Beperking privacy;**

De nieuwbouw zal leiden tot een beperking van de privacy. Er zal meer insijk zijn in onze woning, op ons dakterras en in onze tuin door de hoogte van de gebouwen en de wijziging van de toegestane functies van het gebouw. Uit uw plannen blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.

*** Toename en overlast van verkeersbewegingen;**

De bebouwings- en gebruikintensiteit neemt significant toe, wat leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en parkeerbehoeften. Er zal veel meer beweging van en naar de torens zijn van o.a.: bouwverkeer, bezoekers, werknemers, bewoners. Er is een onderzoek uitgevoerd tijdens de coronapandemie (2021) toen het rustiger was op de toegangswegen, de situatie is nu weer veranderd. Een nieuw onderzoek is nodig om de huidige intensiteit en verwachte toename te berekenen. Ook is de parkeervoorziening niet duidelijk, ik lees 65 plaatsen. Worden de gebruikers en bezoekers uitgesloten van parkeervergunningen in een plaatselijke verordening? Indien zij wel recht hebben op een vergunning, zouden wij graag zien dat de PV over de Arnhemse Heeren ook wordt herzien. Wij zouden hier graag over in gesprek gaan met de gemeente.

*** Overige hinder en milieuaspecten;**

De hoge gebouwen zullen voor een toename van wind en geluid zorgen over het spoor en langs de gevels, dit zal akoestische gevolgen hebben en een windtunnel opleveren (wat reeds gebleken is bij de bestaande wtc torens).

*** Aantasting karakter van het gebied;**

De torens belemmeren vanaf de zuidzijde het zicht op het 'Park Sonsbeek' en vanaf de noordzijde 'De Eusebiuskerk' en de stad.

Verder lezen wij dat er niet gebouwd zou mogen worden volgens huidige trillingsnorm. Waaruit blijkt dat dit plan dan toch uitgevoerd mag worden? Is er daarnaast duidelijk hoe er met stikstofuitstoot wordt omgegaan tijdens de bouw en in de gebruiksfase? Is er een stikstofrapport waaruit blijkt dat er geen extra stikstof neerslaat?

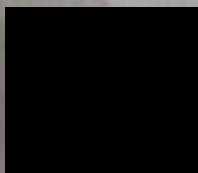
Planschade

Graag wijzen wij u erop dat mocht u niet de plannen heroverwegen en tot wijziging overgaan, waarbij u rekening houdt met bovengenoemde belangen, wij in elk geval een verzoek om planschade zullen indienen bij het onherroepelijk worden van de plannen.

We willen graag inspraak over de hoogte, de architectuur en de functie van de gebouwen, zodat onze belangen meegenomen worden in de plannen. Daarnaast zouden wij graag willen dat er een zonnestudie gemaakt wordt van de impact van de gebouwen met de verschillende hoogtes (30-63) per maand. Zodat de schaduwwerking op onze woning, tuin en dakterras duidelijk in beeld gebracht wordt.

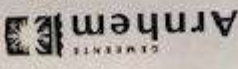
Wij zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,



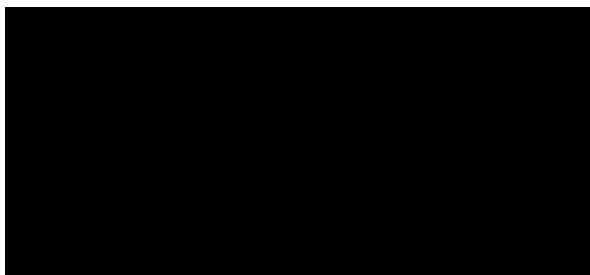
Afgiftewijs
Gemeente Arnhem

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Woonplaats: Arnhem
Aangegeven documenten: OS-a-2023
Datum van afgifte: _____
Document/kenmerk: [redacted]
In ontvangst genomen door: [redacted]
Handtekening balie medewerker: [redacted]
In ontvangst genomen door DIV/Naam en paraaf: _____
Datum en tijd in ontvangsname: 05-01-2023

 Arnhem
GEMEENTE

Alvast bedankt voor de moeite,

Een vrolijke groet,



Alvast bedankt voor de moeite,

Een vrolijke groet,



#10

[REDACTED]

08 januari 2023

[REDACTED]
Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9029,
6800EL Arnhem

Betreft: zienswijzen aangaande het ontwerpbesluit Chw Arnhem Centraal K3-K7
Landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.995-0201

[REDACTED], Arnhemse gemeenteraad,

Graag dienen wij, bewoners [REDACTED], onze zienswijze in naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Chw Arnhem Centraal K3-K7 (NL.IMRO.0202.995-0201) welke met ingang van 29 november 2022 ter inzage ligt en de sluitingstermijn van de zienswijze is gesteld op 9 januari 2023.

1. schaduwwerking schaadt duurzaamheid woning; De nieuwbouw is circa 63 meter hoog (83+ boven NAP en 10meter hoger dan initiële ontwikkelingsplan, 50meter) en komt ten zuiden van de bestaande woningen aan de Amsterdamseweg, project Arnhemse Heeren. De nieuwbouw heeft daardoor negatief effect op de bezonning van deze woningen en zonnepanelen. De zon in en op de woningen (zonnepanelen op het dak) zal volledig en gedeeltelijk verdwijnen in de maanden oktober t/m maart. Dit schaadt de duurzaamheid van de woningen alsmede het beoogd rendement van de zonnepanelen. De impact dan wel tegemoetkoming over de gehele levensduur van de panelen is niet benoemd.

2. toename en overlast van verkeersbewegingen; De bebouwings- en gebruiksintensiteit neemt significant toe, wat leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Er zal veel meer beweging van en naar de torens zijn zowel tijdens de bouw als na oplevering oa; bouwverkeer, bezoekers, werknemers, bewoners.

De memo van Mobycon ten aanzien van de verkeersgeneratie is gepubliceerd 24 september 2021. Dit was te midden van de toen geldende COVID maatregelen en dus een veel lagere verkeersdrukke dan pre of post COVID door een hoge mate van thuiswerken. De ANWB publiceerde 31 december 2022 nog een artikel waarbij inzicht wordt gegeven dat de file terug is van weggeweest.

<https://www.anwb.nl/verkeer/nieuws/nederland/2022/december/files-terug-van-weggeweest>

Doordat er geen verkeersdata beschikbaar was heeft Mobycon een schatting moeten maken. Gezien de huidige verkeersdrukke zal dit een negatieve impact hebben op de doorstroming en een verhoogde gevaarstelling op waarbij de Willemstunnel al sinds jaar en dag in de top 3 van ongelukken prijkt op de ring van Arnhem zal de extra verkeersdruk deze gevaarstelling enkel doen verhogen.

3. Bewoners Arnhemse Heeren niet uitgenodigd; voor de informatieavond in Q1 2022 rondom de Arnhemse Torens zijn de eigenaren van de woningen van het project Arnhemse Heeren niet gekend dan wel uitgenodigd en zijn hierdoor onvolledig geïnformeerd. De grond en woningen aan de

Amsterdamseweg waren reeds in Q1 2021 allen verkocht en hadden in het kader van de buurtparticipatie dan ook betrokken moeten worden in de planvorming zoals beschreven in “Betrek uw buurt bij uw bouwplan” en gepubliceerd in gemeentebblad nr.83146, 24 februari 2022. De ontwikkeling van het K3-K7 terrein, het voorgenomen hoogste gebouw in het bijzonder, vindt letterlijk plaats in onze voortuin. U kunt zich indenken dat wij om deze reden bijzonder geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling.

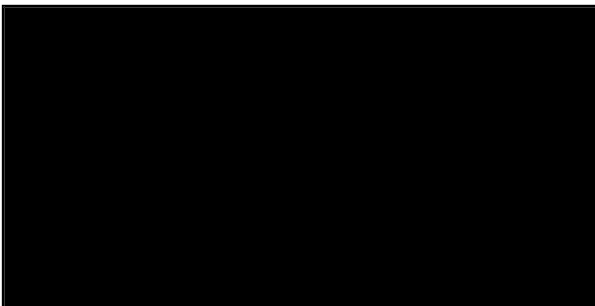
4. **beperking uitzicht;** De verandering van het uitzicht is ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Dit zal naar verwachting leiden tot verminderde/ lagere verkoopwaarde.

Verder lezen wij dat er niet gebouwd zou mogen worden volgens huidige trillingsnorm, waaruit blijkt dat dit plan dan toch uitgevoerd mag worden?

We willen graag inspraak over de hoogte, de architectuur en de functie van de gebouwen die rechtstreeks onze belangen schaden zodat dit meegenomen kan worden in de plannen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Hoogachtend



#11



De Mul Zegger

advocaten en notarissen

Gemeente Arnhem
T.a.v. gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Nijmegen, 9 januari 2023

Behandeld door

Ons kenmerk
2022.0273.01

Uw kenmerk
Chw Arnhem Centraal K3-K7

Betreft
Kobossen/Advies

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op dit moment ligt ter inzage, tot en met 9 januari 2023, het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Arnhem Centraal K3-K7'.

De mogelijkheid bestaat om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen.

Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt.

Ondergetekende, [redacted] dienen middels dit schrijven een zienswijze in.

Belanghebbendheid

[redacted] nader te noemen "indieners", wonen aan het Willemsplein. Hun appartementencomplex "De Noorman", is gesitueerd aangrenzend aan het plangebied. Daarnaast wordt deze zienswijze tijdig en op juiste wijze ingediend. Indieners zijn belanghebbende bij dit ontwerpbestemmingsplan.

Feitelijke situatie

Op dit moment bevinden zich aangrenzend aan het plangebied een aantal woonwijken, en het centraal station van Arnhem. Op het Stationsplein en het Willemsplein zijn de laatste jaren diverse (woning)bouwprojecten ontwikkeld en gerealiseerd. Een deel van de daartoe bestemde gebouwen is relatief snel verhuurd, maar een deel heeft lange tijd leeg gestaan. Zo heeft de horecalocatie onder hotel Ibis meer dan een jaar leeg gestaan, en is tot op de dag van vandaag nog steeds niet in gebruik genomen.

De laatste maanden komen er steeds meer woningen leeg te staan, en is de tijd waarbinnen zij



De Mul Zegger

advocaten en notarissen

weer verhuurd worden groeiende. De conclusie is dan ook dat de vraag naar beschikbare woon- en/of winkel- en/of horecaruimte aanzienlijk afneemt.

Aanleiding bestemmingsplanwijziging

Het plan geeft, in de toelichting, weer welke wijzigingen worden doorgevoerd ten aanzien van het vigerende plan: zo neemt aantal toegestane toe, wordt het mogelijk om horeca te faciliteren op een groter brutovloeroppervlakte, etc.

Gelet op het vorenstaande is onduidelijk, en onvoldoende gemotiveerd dan wel toegelicht, waarom het noodzakelijk is om het geldende bestemmingsplan ingrijpend aan te passen. De vraag naar beschikbare ruimte neemt af. En in het vervolg van deze zienswijze zal uit een gezet worden dat de noodzaak ontbreekt om alle toegestane gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden worden vergroot.

Het ontwerpplan benoemd "omgevingsvisie Arnhem 2040". Met welk doel is onduidelijk in de gebieden rondom het plangebied staan meerdere kantoorgebouwen en andere panden leeg, waarin de beoogde doelen van de omgevingsvisie kunnen worden ontwikkeld. Zie onder meer de gebouwen nabij de John Frostbrug.

"De Arnhemse Woonprincipes 2025" worden aangehaald. Een van de pijlers is duurzame betaalbaarheid. Dit strookt niet met het plan om 26 luxe koopappartementen te bouwen. Deze innerlijke tegenstrijdigheid is kenmerkend voor het hele ontwerpplan. Er wordt geredeneerd om de finish te halen, maar hoe en ten koste van wat maakt blijkbaar niet uit.

Elke noodzakelijke ruimtelijke toets die moet worden gemaakt is onjuist en onacceptabel als daar gebruik is gemaakt van onjuiste cijfers en feiten. Rechtsgevolgen die daarop gebaseerd zijn mogen en zullen geen stand houden.

Chw en geluidshinder

De Chw wordt van toepassing verklaard. Dat kan, en dat mag. Echter zonder nadere toelichting is het onbegrijpelijk en onrechtmatig dat daarmee wordt verbonden de directe en gevolgen van het feit dat de maatschappelijk toegestane geluidsnormen worden vergroot en overschreden. Het gebied kenmerkt zich reeds door de aanwezige spoorwegen, de daarbij horende verkeersbewegingen en de drukte die het knooppunt rondom de Willemstunnel met zich brengt. Zodoende zal het toestaan van overschrijding van de maatschappelijk verantwoorde geluidsnormen leiden tot onevenredige en buiten proportionele overlast bij de bewoners, winkelleigaren en bezoekers van Arnhem.

Afdelingsuitspraak stikstof/bouwvrijstelling

Geen rekening is gehouden met de gevolgen van de uitspraak van de ABRvS van 2 november 2022 met het oog op bouwvrijstellingen en beoogde bouwwerkzaamheden. Die uitspraak dient eerst bij de ontwerpplannen betrokken te worden alvorens tot vaststelling over gegaan zou



De Mul Zegger

advocaten en notarissen

kunnen en mogen worden.

Verkeersveiligheid

Het ontwerpplan ontbeert een deugdelijke en voldoende onderbouwde verkeersanalyse. Men zou de proef op de som moeten nemen, en een week lang moeten observeren, zodat duidelijk wordt dat elke factor die de verkeersdrukke laat toenemen zal leiden tot een verkeersonveiligere situatie.

Zonder dat de verkeersrisico's afdoende in kaart zijn gebracht, kan en mag het ontwerpplan niet worden vastgesteld. De belangen die hierbij betrokken zijn en raken dienen te worden mee gewogen bij de vraag of het ART verantwoord kan worden gerealiseerd.

Parkeergelegenheid

Het ontwerpplan kent een uiterst summiere parkeertoets. Zonder daadwerkelijke en reële toelichting is de opgenomen grafiek onleesbaar en onbruikbaar. Een ieder die Arnhem bezoekt weet dat parkeren in het centrum onmogelijk en onbetaalbaar is. De drukte, die permanent is, heeft zelfs geleid tot het feit dat de huidige bewoners van panden aan het Willemsplein zijn uitgesloten van de mogelijkheid van een parkeervergunning aan te vragen en verleend te krijgen.

Een ontwerpplan dat de parkeermogelijkheden zou moeten uitbreiden en daarbij geen oog heeft voor bestaande problematiek is ruimtelijk onacceptabel en kan niet leiden tot een daadwerkelijke vaststelling van dit plan.

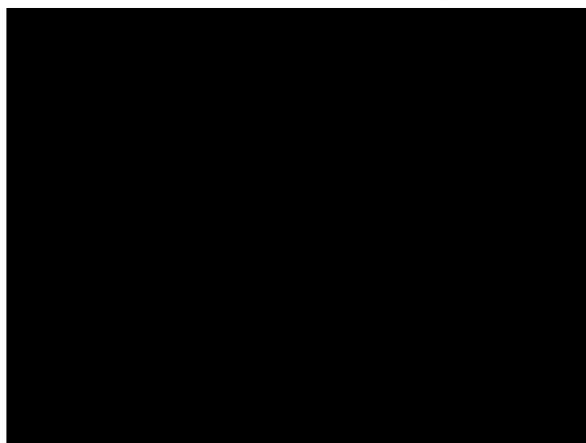
Directe noodzaak maatschappelijke invulling

De directe noodzaak van een nieuwe maatschappelijke invulling ontbreekt. Gelijk de uitbreiding van woon- en eetgelegenheden wordt opgemerkt dat eerst het oog moet worden gericht op de reeds aanwezige lege panden in het centrum.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande dient te worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet dan wel onvoldoende voldoet aan wetgeving, niet is opgesteld met het oog op een goede ruimtelijke onderbouwing, en vigerende lijnen in de jurisprudentie. Het ontwerpbestemmingsplan kan en mag niet, althans in deze vorm en deze inhoud, worden vastgesteld. Nader onderzoek dient te geschieden, temeer daar waar een nieuwe recessie in het vooruitzicht lijkt te liggen en de vraag naar woon-en/of bedrijfsruimte zal afnemen.

* het recht wordt voorbehouden om deze
zienswijze mondeling toe te lichten



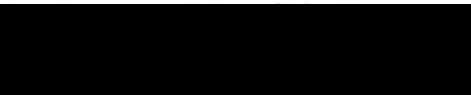
#12

AANGETEKEN



Gemeenteraad Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Arnhem, 4 januari 2023



Betreft: zienswijze inzake het ontwerpbesluit Chw Arnhem Centraal K3-K7

Geachte Gemeenteraad,

Bij deze dienen wij als bewoners van het project de Arnhemse Heeren onze zienswijze in n.a.v. de ter inzage gelegde plannen rondom de wijzigingen in het bestemmingsplan Chw Arnhem Centraal K3-K7.

Participatie

De ontwikkeling van het K3-K7 terrein, het voorgenomen hoogste gebouw in het bijzonder, vindt tegenover onze woning plaats. Wij zijn dan ook bijzonder geïnteresseerd in de plannen. Daarom is het zeer teleurstellend dat wij, alsook de andere bewoners van het project de Arnhemse Heeren, niet betrokken zijn bij de planvorming in het kader van buurtparticipatie.

Als bestuursorgaan dient u bij de voorbereiding van een besluit alle relevante feiten en betrokken belangen te onderzoeken. Doordat wij als betrokkenen niet eerder gekend zijn in de plannen en ons daarover niet hebben kunnen uitlaten, bent u voorbijgegaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ten overvloede: ook met het oog op de aanstaande wetgeving rondom participatie als belangrijk onderdeel van de omgevingswet had het u als vooruitstrevende gemeente gesierd om buurtparticipatie meer serieus te nemen.

Beperking uitzicht, schaduwwerking

In de plannen staat hoogbouw met een hoogte van circa 63 meter hoog. In eerdere plannen was dit een stuk lager. De verandering van het uitzicht is ingrijpend en leidt tot een significant planologisch nadeel. Het uitzicht op 'De Eusebiuskerk', de stad en de lucht zal vanaf de Amsterdamseweg niet meer te zien zijn. Dit kan leiden tot verminderde, lagere (verkoop)waarde van onze woning.

Daarnaast heeft de beoogde hoogbouw een negatief effect op de bezonning van onze woning. De zon in en op de woningen zal volledig en of gedeeltelijk op de dag verdwijnen, in ieder geval in de herfst en winter, als de zon lager staat als gevolg van de hoogte van het gebouw. Ook in onze achtertuin, gelegen op het noorden, zal mogelijk schaduwwerking ontstaan in de ochtend, het enige moment waarop er juist in onze tuin zon is. De precieze impact hiervan blijkt niet uit uw plannen, omdat het niet onderzocht is. Ook hierin is door u niet zorgvuldig gehandeld.

Negatieve impact zonnepanelen

Als gevolg van de schaduwwerking, die op zichzelf al nadelig is, zullen de zonnepanelen op ons dak niet meer optimaal kunnen werken. Wij hebben juist door het duurzame karakter (volledig gasvrij, zonnepanelen, goede isolatie, eigen laadkabel voor auto) onze woning gekocht. Door uw plannen komt de duurzaamheid van ons huis onder druk te staan en worden we gedwongen straks meer elektriciteit van het net te moeten afnemen dan nu het geval is. Een onwenselijke, tegenovergestelde beweging. Onbegrijpelijk nu wij allen voor de uitdaging staan, en de gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben, zoveel mogelijk te verduurzamen om de wereld leefbaar te houden. Uit uw plannen blijkt niet dat u deze belangen heeft meegewogen wat ook haaks staat op het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beperking privacy

De nieuwbouw zal leiden tot een beperking van de privacy. Er zal meer inkijk zijn in onze woning door de hoogte van het gebouw. Uit uw plannen blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.

Toename en overlast van verkeersbewegingen

De bebouwings- en gebruiksintensiteit neemt significant toe, wat leidt tot nieuwe verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Er zal veel meer beweging van en naar de torens zijn van o.a.; bouwverkeer, bezoekers, werknemers, bewoners. Er is een onderzoek uitgevoerd tijdens de coronapandemie (2021) toen het rustiger was op de toegangswegen, de situatie is nu weer veranderd. Een nieuw onderzoek is nodig om de huidige intensiteit en verwachte toename te berekenen.

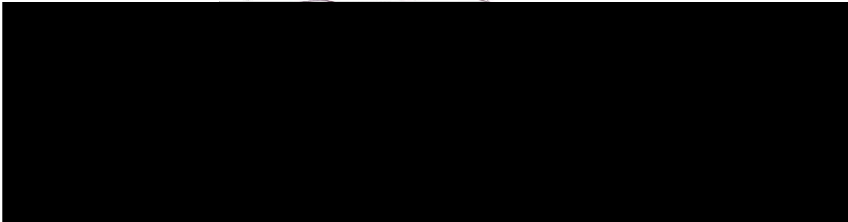
Trillingen en stikstof

Verder lezen wij dat er niet gebouwd zou mogen worden volgens huidige trillingsnorm. Waaruit blijkt dat dit plan dan toch uitgevoerd mag worden? Is er daarnaast duidelijk hoe er met stikstofuitstoot wordt omgegaan tijdens de bouw en in de gebruiksfase? Is er een stikstofrapport waaruit blijkt dat er geen extra stikstof neerslaat?

Planschade

Graag wijzen wij u erop dat mocht u niet de plannen heroverwegen en tot wijziging overgaan, waarbij u rekening houdt met bovengenoemde belangen, wij in elk geval een verzoek om planschade zullen indienen bij het onherroepelijk worden van de plannen.

We willen graag inspraak over de hoogte, de architectuur en de functie van de gebouwen, zodat onze belangen meegenomen worden in de plannen. Wij worden graag uitgenodigd om onze zienswijze toe te lichten.



R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9,25
30 gr.

D
PostNL
04-01-2023 13:49
NL



Aangesteld
Gemeenteraad Aken
Postbus 9029
6800 EL Aken

#13



UILENBURG
ADVOCATEN

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

's-Hertogenbosch, 9 januari 2023

Inzake : Gelrepark B.V. /gemeente Arnhem (zienswijze Chw Arnhem Centraal K3-K7)
Ons dossier : D20230003
Uw referentie :

ZIENSWIJZE

Namens cliënte, de besloten vennootschap GELREPARK B.V., gevestigd aan de Venloseweg 1 te (5961 JA) Horst, dien ik een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Arnhem Centraal K3-K7', welk ontwerp vanaf 29 november 2022 en met 9 januari 2023 ter inzage ligt.

Cliënte verhuurt diverse kantoorruimten aan een aantal gerenomeerde bedrijven in de 'Gelderse Poort' in Arnhem-Zuid. Met het voorliggende plan wordt het mogelijk om direct naast het centraal station in Arnhem 9.000m² aan nieuwe kantoorruimte te realiseren. Een dergelijke ontwikkeling is zeer onwenselijk gezien het al bestaande overschot aan m² aan kantoorruimten en de negatieve effecten daarvan op de verhuur van reeds bestaande kantoorruimte.

Kantoren

Deze zienswijze richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan als geheel en meer in het bijzonder tegen de mogelijkheid om maximaal 9.000m² aan kantoorruimte te kunnen realiseren. Tevens wordt niet voldaan aan de parkeernorm. Ter toelichting moge het volgende dienen.

Bestemming

Op de gronden gelegen in het ontwerpbestemmingsplan ligt de enkelbestemming "Centrum". Deze gronden zijn op grond van artikel 3.1 onder meer bestemd voor 'kantoren'. In artikel 3.3 onder sub c is als specifieke gebruiksregel hierover het volgende opgenomen:

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. horeca als bedoeld in artikel 3.1 onder e. is toegestaan tot en met een maximale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 1.500 m²;

**STERK IN
BESTUURSRECHT**

UILENBURG ADVOCATEN

Molenstraat 8c | 5211 DR 's-Hertogenbosch | T +31 73 211 00 32 | F +31 73 851 34 60
info@uilenburgadvocaten.nl | www.uilenburgadvocaten.nl



- b. detailhandel in de vorm van volumineuze detailhandel is niet toegestaan;
- c. kantoren als bedoeld in artikel 3.1 onder c. zijn toegestaan met een minimale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 8.000 m² tot en met een maximale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 9.000 m²;
- d. maatschappelijke functies als bedoeld in artikel 3.1 onder b. zijn toegestaan tot en met een maximale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 500 m²;
- e. ten aanzien van wonen gelden de volgende regels:
 - 1. wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, met dien verstande dat wonen op de eerste tot en met vierde verdieping aan de zijde van het spoor niet is toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van een dove gevel;
 - 2. maximaal 40 woningen zijn toegestaan;
- f. een beroep aan huis is toegestaan, mits:
 - 1. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner;
 - 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
 - 3. van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse geen sprake is;
 - 4. er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
 - 5. het geen detailhandel (internetverkoop hiervan uitgezonderd), prostitutie of horeca betreft.
- g. onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval gerekend:
 - 1. internetverkoop;
 - 2. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van een waterbergingsvoorziening met een minimum opvangcapaciteit van 100 m³.

In de Toelichting op het bestemmingsplan is voor wat betreft de kantoren het volgende opgenomen:

3.2.5 Kantoren, horeca en detailhandel

Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008-2020

In de Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008-2020 staat het herstel van het evenwicht in de kantorenmarkt centraal. Hiertoe wordt ingezet op hergebruik/transformatie van langdurig leegstaande kantorenpanden, alsmede het prioriteren, beperken en faseren van nieuwbouwplannen. Nieuw kantorenprogramma wordt beperkt tot een gelimiteerd aantal strategische locaties in het centrum van de stad (onder andere Arnhem Centraal). Ontwikkeling van kantoren buiten deze locaties is in principe ongewenst.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe kantoorfuncties. Het gemeentelijk kantorenbeleid is in een andere economische tijd opgesteld dan momenteel het geval is. In het Regionaal Programma Werklocaties voor de regio Arnhem-Nijmegen staat vermeld dat de centrale stationsgebieden van Arnhem en Nijmegen zijn aangewezen als locaties voor nieuwe en herontwikkelingen ten behoeve van kantoorruimte. Daarbij wordt genoemd dat in het gebied rondom Arnhem CS niet voldoende potentie is om in de kantoorvraag te kunnen voorzien. Onder meer vanwege woningbouwontwikkelingen worden niet alle potentiële (her)ontwikkelingslocaties per definitie benut voor kantoorruimte. Dit leidt tot de noodzaak om buiten de centraal stationsgebieden op zoek te gaan naar geschikte overlooplocaties. Omdat voorliggend plan wel voorziet in een kantoorfunctie in het stationsgebied van Arnhem CS wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met het (gemeentelijk) kantorenbeleid. In voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd dat er minimaal 8.000 m² bvo en maximaal 9.000 m² bvo kantoorfunctie wordt gerealiseerd.

Zoals blijkt uit de Toelichting was de Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008-2020 gericht op het in evenwicht brengen van de kantorenmarkt. Uit de vraag- en aanbodanalyse in 2008 bleek de kantorenmarkt uit evenwicht als gevolg van toegenomen leegstand. Er was circa 160.000 m² vrije kantoorruimte beschikbaar. De Nota was gericht op het terugdringen van de

leegstand met 60.000m². Anno 2020 bedroeg, volgens deze Nota, de leegstand in kantoren 111.000m² zodat de doelstelling niet (geheel) bereikt was.

In november 2022 is de Kantorennota Arnhem 2022-2030 opgesteld. Hieruit blijkt dat medio 2021 er circa **128.000m²** beschikbaar **aanbod** van kantoorruimte aanwezig was (bestaande kantoorgebouwen en onbebouwde grond).

Voorts blijkt uit deze Kantorennota dat de **vraag** naar kantoren in Arnhem in de periode 2021 tot en met 2030 in totaal **70.000 tot 106.000m²** zal bedragen waarvan **42.000m² tot 63.500m² voor de CS-locatie (60%)**.

Allereerst merkt cliënte op dat deze vraag (70.000 tot 106.000m²) afgezet tegen het aanbod van de 128.000m² vrije kantoorruimte betekent dat aan de vraag meer dan voldoende kan worden voldaan uit de beschikbare kantoorruimte. Een toename van het aantal m² aan kantoorruimte is dan ook onwenselijk te noemen en leidt ongetwijfeld tot leegstand.

Daarnaast merkt cliënte op dat het de vraag is of de cijfers genoemd in de Kantorennota 2022-2030 wel juist zijn. Immers zoals blijkt uit voetnoot 22 (blz 23 van de Nota) zijn deze cijfers overgenomen uit het regionaal Programma Werklocaties (RPW) regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024. Deze cijfers betreffen de periode 2021-2024 zodat deze alleen al om die reden niet kunnen gelden voor de periode tot en met 2030. In ieder geval ontbreekt een deugdelijke onderbouwing.

En verder is het zo dat de cijfers uit het RPW andere zijn dan opgenomen in tabel 2 van de Kantorennota 2022-2030. In tabel 5.1 van het RPW is als **aanbod** opgenomen **144.260m²** en als **vraag 60.800m²-95.200m²** waarvan **32.000-52.000m² voor CS-locatie**. Zulks is zeer opmerkelijk te noemen aangezien het aantal genoemde m² in het RPW zowel (de stationslocatie) Arnhem als Nijmegen betreft terwijl de Kantoornota 2022-2030 alleen Arnhem betreft.

Voor wat betreft de ruimtebehoefte naar kantoren op de stationslocatie Arnhem in de periode 2021-2030 wordt in de Kantorennota 2022-2030 in voetnoot 21 verwezen naar het rapport van Ecorys van 22 oktober 2019 'De Kantorenmarkt op centraal stationslocaties in regio Arnhem-Nijmegen'. Uit dat rapport blijkt dat er destijds voor gekozen is om 60% van de totale vraag terecht te laten komen op de stationslocatie. Dat percentage was o.a. gebaseerd op een bouwstenenrapportage van Ecorys van oktober 2016 (zie voetnoot 35). De bepaling van het percentage is dus gebaseerd op een rapport van maar liefst 6 jaar oud.

Inmiddels hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die van structurele invloed zijn op de vraag naar kantoorruimte, ook op de stationslocatie. Dat is onder andere corona. Zoals ook blijkt uit de Kantorennota 2022-2030 werken mensen meer en vaker thuis. Daarnaast speelt structureel een personeelstekort, ook binnen het openbaar vervoer. Treinen vallen uit en rijden

minder. Gevolg is dat mensen minder geneigd zijn de trein te nemen en liever met hun auto, als betrouwbaar vervoermiddel, naar hun werk reizen op die enkele dag dat ze naar kantoor gaan. Gezien onder andere deze ontwikkelingen had in het kader van de nieuwe Kantorennota 2022-2030 het percentage van 60% opnieuw berekend moeten worden met inachtneming van de huidige ontwikkelingen, inzichten en cijfers. Dat is niet gebeurd zodat de uitbreiding van het aantal m² kantoorruimte in het stationsgebied van maximaal 9.000m² niet deugdelijk is onderbouwd.

Daarbij is het de vraag of de percentages die gebruikt zijn voor het bepalen van de vervangingsvraag (1% lage scenario en 1.5% hoge scenario) correct zijn. Deze percentages zijn destijds gebruikt, gebaseerd op een andere tijd waarbij geen rekening is gehouden met de inmiddels structurele veranderingen op de kantorenmarkt.

Cliënte meent dat eerst uitvoering gegeven moet worden aan het versterken van de kansrijke kantorenlocaties zoals opgenomen in de Kantorennota 2022-2030. De Gelders Poort is één van de drie kansrijke locaties, naast Velperweg en Arnhem Buiten (zie noot 7). Alhoewel de Gelderse Poort is aangewezen als de concentratielocatie voor grootschalige kantoren en kantoorgerelateerde werkgelegenheid in Arnhem Zuid, geeft de Kantorennota 2022-2030 ook aan dat belangrijke aandachtspunten zijn de levendigheid en het gebrek aan openbare voorzieningen op en rond het terrein en de uitstraling van de toegangswegen. Versterking van de Gelderse Poort als toekomstbestendige kantoorlocatie wordt daarom gecombineerd met de kwalitatieve opwaardering van de Burgemeester Matsersingel, qua uitstraling en voor langzaam verkeer aldus voornoemde Nota. Cliënte is van mening dat de gemeente aan deze opwaardering prioriteit zou moeten geven.

Parkeren

In de Toelichting op het bestemmingsplan is in artikel als programma het volgende opgenomen:

3.4 Programma

Programmatisch is het uitgangspunt dat er maximaal 40 woningen, minimaal 8.000 m² bvo en maximaal 9.000 m² kantoorfunctie en maximaal 1.500 m² bvo horeca in het plangebied gerealiseerd wordt. Tevens is in het plan ruimte voor algemene ruimtes, zoals de entree, (rol)trappen en mogelijkheden voor maatschappelijke en culturele functies, zoals atelier- en expositieruimtes. In het meest recente bouwplan wordt uitgegaan van 26 woningen in het dure koopsegment, 8.200 m² kantoorfunctie en 2.400 m² bvo horeca- en verblijfsfunctie.

Zoals o.a. uit het hierboven genoemde artikel 3.3 blijkt zijn de volgende aantallen/oppervlakte maten toegelaten:

- 40 woningen
- Horeca 1.500m² bvo
- Kantoren 9.000m² bvo



- Maatschappelijke functies 500m2 bvo
- Detailhandel 600m2

In artikel 10.2 is met betrekking tot parkeren het volgende opgenomen:

10.2.1 Parkeerregeling _

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.
- b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.
- c. Aan het bepaalde onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem daartoe opgenomen normen.

10.2.2 Laden of lossen _

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

10.2.3 Specifieke gebruiksregels _

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in artikel [10.2.1](#) overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in artikel [10.2.6](#).

10.2.4 Afwijkingsbevoegdheid _

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen [10.2.1](#) en [10.2.2](#):

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

10.2.5 Voorwaarden voor afwijken _

Afwijken van de regels, als bedoeld in de artikelen [10.2.1](#) en [10.2.2](#) is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

10.2.6 Beleidsregels

- a. Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Zoals blijkt uit artikel 10.2.6 geldt voor wat betreft de parkeernorm de door de gemeente vastgestelde beleidsregels. Dat zijn de 'Beleidsregels parkeren Arnhem 2022', zoals vastgesteld op 12 juli 2022.

In de Toelichting is voor wat betreft 'parkeren' het volgende opgenomen:

Parkeren

Op basis van het meest recente bouwplan met bijbehorend programma is een parkeerbalans^{voetnoot} opgesteld, welke als bijlage 2 is opgenomen bij de toelichting. In de parkeerbalans is zowel aandacht voor het auto- als fietsparkeren.

Wat betreft het fietsparkeren geldt dat het meest recente bouwplan voorziet in 26 bergingen voor de fietsparkeerbehoeft van de bewoners voor de kantoorfunctie zijn maximaal 128 fietsparkeerplaatsen beschikbaar. Daarmee wordt voldaan aan de eisen.

Daarnaast wordt voorzien in 64 parkeerplaatsen voor auto's. Conform het parkeerbeleid van de gemeente Arnhem geldt in het centrum dat het parkeren voor bezoekers gefaciliteerd mag worden op de betaalde parkeerplaatsen in de omgeving. Voor Arnhem Centraal is namelijk afgesproken dat bezoek op de openbaar toegankelijke plekken een plek zoekt. De bewoners van de woningen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Voor de bijeenkomst- en woonfunctie is in de parkeerbalans gebruik gemaakt van deze reductiemogelijkheid. Voor de kantoorfunctie is dat niet het geval. Zonder toepassing te geven aan dubbelgebruik resulteert dat in een normatieve parkeerbehoeft van 68,5 parkeerplaatsen. Bij toepassing van dubbelgebruik geldt dat het maatgevende parkeermoment een parkeerbehoeft van 52 parkeerplaatsen oplevert. De beoogde parkeercapaciteit is dan ook voldoende om in de parkeerbehoeft te kunnen voorzien.

Functie	Normatieve P-behoeft	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
App. GO vanaf 120 m2	33,8	16,9	16,9	30,4	27,0	33,8	20,3	27,0	23,7
Kantoor multi-tenant	32,7	32,7	32,7	1,6	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Bijeenkomst ruimte	2,0	2,0	2,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	68,5	51,6	51,6	32,2	28,8	33,8	20,3	27,0	23,7

Parkeerbehoeft auto's bij dubbelgebruik (bron: Spark).

Uit de Toelichting blijkt dat, uitgaande van het meest recente bouwplan, voldaan wordt aan de parkeerbehoeft zowel voor het fiets parkeren als voor auto parkeren. Daarbij wordt verwezen naar bijlage 2.

Bijlage 2 betreft de door Spark opgestelde 'Parkeerbalans Podium26 Fiets en Auto' van 7 februari 2022. Hierin wordt voor het bepalen van de parkeerbalans uitgegaan van 26

appartementen GO vanaf 120m², kantoor multi-tenant van 8.183m² bvo en een bijeenkomstenruimte van 2.442 m² bvo. Hierbij zij opgemerkt dat een bijeenkomstenruimte van 2.442m² bvo niet voorkomt in artikel 3.3. van het ontwerpbestemmingsplan. Voorzover de berekening daarop is gebaseerd is deze derhalve in strijd met het ontwerpbestemmingsplan.

Verder zij opgemerkt dat niet vaststaat dat het bouwplan waarop deze berekeningen zijn gebaseerd ook wordt gerealiseerd. Sterker nog er kan ook een bouwplan worden gerealiseerd waarbij wordt uitgegaan van de maximaal planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In dat geval staat niet vast dat aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

Nu de berekeningen niet zijn gebaseerd op de maximale planologische mogelijkheden staat niet op voorhand vast dat aan de parkeernormen kan worden voldaan.

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte had rekening gehouden moeten worden met 40 woningen, horeca van 1.500m², kantoren van 9.000m², maatschappelijke functie van 500m² en detailhandel van 600m².

Zelfs als wordt uitgegaan van het meest recente bouwplan zoals genoemd in de Toelichting, klopt de berekende parkeerbehoefte niet. In tegenstelling tot het door Spark opgestelde rapport waarbij men tot een normatieve parkeerbehoefte van 68.5 parkeerplaatsen komt, berekent Mobycon in zijn Memo van 24 september 2021 (bijlage 1 bij de Toelichting) een normatieve parkeerbehoefte van 88 parkeerplaatsen. Die plaatsen zijn alleen gebaseerd op woningen en kantoor en de parkeerbehoefte van 500m² bvo maatschappelijk is daarbij nog niet meegenomen. In totaal worden er 64 parkeerplaatsen gerealiseerd. Rekening houdende met de maximaal planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan zal de parkeerbehoefte ruimschoots uitkomen boven dit aantal, ook indien rekening gehouden wordt met het aanwezigheidspercentage. Er wordt dan ook niet voldaan aan de parkeernorm auto's.

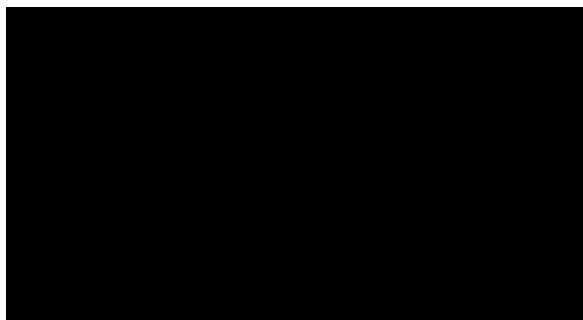
Zulks geldt eveneens voor fietsers. Uit de memo van Mobycon blijkt dat in ieder geval 450 tot 510 fietsparkeerplaatsen nodig zijn. Uit het rapport van Spark blijkt dat er slechts 26 niet gemeenschappelijke afsluitbare bergingen zijn ten behoeve van de woningen alsmede één fietsenstalling met een capaciteit van maximaal 128 fietsparkeerplekken. Zulks is onvoldoende om in de behoefte te voorzien.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan in artikel 10.3.3 en 10.3.4 de mogelijkheid tot splitsing van woningen en het verkameren van woningen. De parkeerbehoefte zal daardoor alleen maar verder toenemen. Ten onrechte is in de regels nagelaten op te nemen dat ook in die gevallen voldaan moet worden aan de parkeernorm.

Clïente behoudt zich het recht voor haar zienswijze nader aan te vullen.



Gezien het bovenstaande verzoek ik namens cliënte uw raad dan ook het bestreden bestemmingsplan Chw Arnhem Centraal K3-K7 niet vast te stellen.



#14



2023-10000172L

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Datum 5 januari 2023
Ons kenmerk LJV / PLA / ZW / #15119
Onderwerp Arnhem, zienswijze ontwerp-
bestemmingsplan "Chw Arnhem
Centraal K3-K7"

Eigenaar
Telefoonnummer
E-mail

Geachte Raad,

Financiën
Leefomgeving, Juridische
zaken en Vastgoed

Het ontwerpbestemmingsplan "Chw Arnhem Centraal K3-K7", welke met ingang van 29 november 2022 tot en met 9 januari 2023 ter inzage ligt, geeft ProRail aanleiding om - in formele zin - tijdig de volgende zienswijze in te brengen.

Bezoekadres
Tulpenburgh
Moreelsepark 2
3511 EP Utrecht
Nederland

Spoorwegemplacement

Het bouwplan is gesitueerd vlak bij de sporen van de inrichting van het spoorwegemplacement Arnhem-west. In het voorliggend plan komt onvoldoende naar voren hoe met dit bouwplan voorkomen gaat worden dat het beperkingen gaat opleveren voor het huidige gebruik van het emplacement. Doorgaand treinverkeer zal hier maatgevend zijn ten opzichte van het emplacementsgebruik, de onderbouwing hierover ontbreekt echter.

Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht
Nederland

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken.

www.prorail.nl

Met vriendelijke groet,

Directeur Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed

ProRail B.V.
Moreelsepark 3
3511EP UTRECHT
THE NETHERLANDS



Frankering betaald

R Aangetekend

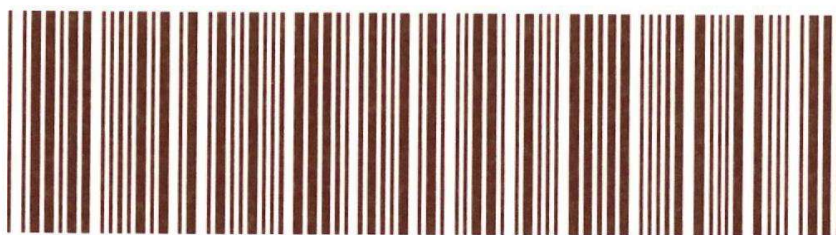
D-A-1

GEMEENTERAAD VAN ARNHEM
Postbus 9029
6800EL ARNHEM

3SYKMR180366

Recommandé

NL



3SYKMR180366

P2202

ProRail

Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

ONTVANGEN - 6 JAN. 2023

