



Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANGETEKEND R21419857

Aan het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Arnhem
Postbus 99
6800 AB ARNHEM

Datum

24 december 2018

Ons zaaknummer

R214919857

Behandeld door

Mw. mr. M.A. Patandin

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan +
ontwerpomgevingsvergunning School
Metamorfosenallee - Oegstgeeststraat

Uw kenmerk

Vrijdag afwezig

Geachte heer, mevrouw,

De heer en mevrouw Au Yeung, wonende aan de [REDACTED]
vroegen ons om juridische hulp.

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan "School Metamorfosenallee-Oegstgeeststraat en de bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning

Cliënten wonen op een geringe afstand direct tegenover het plangebied. Dit plan heeft voor hen nadelige gevolgen. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot en aantasting van de privacy van cliënten
Hieronder licht ik dit in sub paragrafen toe.

Cliënten vrezen veel geluidsoverlast te ondervinden van dit plan

Dat komt door de geringe afstand van 16 meter van de beoogde school tot de woning van cliënten. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van bezoekers en de daar bijhorende verkeersbewegingen met alle geluidsoverlast van dien. Echter, de gemeente heeft in het geheel geen onderzoek gedaan naar de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen in de directe omgeving en de daarmee tot nadelige geluidseffecten op de woonsituatie van cliënten. cliënten vrezen dan ook voor nadelige geluidseffecten op hun woonsituatie.

Gelet op deze omstandigheid, kan niet zonder meer staande worden gehouden dat met dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Vervolg op de brief van
24 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
2

Cliënten dreigen door het bouwplan hun vrije uitzicht te verliezen

Nu hebben cliënten een ruim uitzicht over een onbebouwd grasveld. Cliënten hebben, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit vormt een grote inbreuk op de bestaande situatie en is voor cliënten een onaanvaardbare beperking.

Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk

Het plan zorgt voor meer bezoekers en meer auto's. Dit leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in het plangebied. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt dit standpunt erkend.

In de toelichting wordt echter aangegeven dat de Metamorfosenallee in voldoende mate ingericht zou zijn om deze verkeerstoename eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Daarnaast wordt opgemerkt dat voorheen het plangebied als kantoorlocatie (sterk verkeersaantrekkend) was aangewezen, waarbij uit werd gegaan van een aanzienlijk grotere bouwvolume. Vanuit planologisch oogpunt zou sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

Noch uit het ontwerpbestemmingsplan, noch uit de bijbehorende bijlagen, blijkt dat de Metamorfosenallee in voldoende mate ingericht is om de verkeerstoename af te kunnen wikkelen. Tevens is in het geheel niet aannemelijk gemaakt, hoeveel verkeersbewegingen per etmaal de verkeersintensiteit, als gevolg van deze ontwikkeling, bedraagt. Aangezien in het geheel niet duidelijk is wat de omvang van de verkeersintensiteit zal bedragen, kan onmogelijk staande worden gehouden dat de verkeerstoename eenvoudig afgewikkeld kan worden.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het volstrekt onduidelijk is, op grond van welke stukken, blijkt dat het plangebied voorheen als sterk verkeersaantrekkend was aangewezen. De vraag rijst dan ook op grond van welke onderzoeksrapport dit standpunt is genomen. Daarmee dient rekening gehouden te worden met de wettelijke voorwaarde dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan op grond van de wet gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.

Tevens kunnen cliënten de stelling dat plangebied als sterk verkeersaantrekkend wordt beschouwd niet onderschrijven. Immers, cliënten wonen aan een doodlopende straat waar nagenoeg nauwelijks verkeer komt.

Een uitvoerig onderzoek naar de verkeersintensiteit ontbreekt in het geheel. Mijns inziens dient derhalve vastgesteld te worden dat het plan onzorgvuldig en op grond van onjuiste feiten is beoordeeld.

Vervolg op de brief van
24 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
3

Het is niet duidelijk of aan de parkeernorm kan worden voldaan

De parkeernorm voor een schoolgebouw is 1 parkeerplaats per leslokaal. Dit volgt uit de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er 40 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het is echter volstrekt onduidelijk hoeveel klaslokalen er gerealiseerd gaan worden of derhalve aan de parkeernorm kan worden voldaan. Een motivering hieromtrent ontbreekt in het geheel. Cliënten vrezen voor een toename van parkeerhinder en verzoeken u derhalve om een nadere toelichting te geven op de parkeernorm.

De gemeente hoort alternatieve locaties te onderzoeken

De komst van het beoogde schoolgebouw is volgens cliënten onevenredig en in strijd met de rechtszekerheid.

De gemeente moet volgens de wet een goede ruimtelijke ordening nastreven

Uit het huidige bestemmingsplan volgt, dat de bouw van een schoolgebouw op de betreffende locatie is toegestaan. Gelet op het feit dat cliënten woonachtig zijn in Arnhem-Zuid waar nog veel lege kavels aanwezig zijn, stellen cliënten zich op het standpunt dat het besluit om een schoolgebouw op de aangewezen plek te nemen onzorgvuldig en zonder kenbare belangenafweging is genomen.

Op de bijeenkomsten wordt alleen bloot gesteld dat er geen lege kavels meer aanwezig zijn waar het schoolgebouw eventueel zou kunnen komen. Dit is in het geheel niet aannemelijk nu in Arnhem-Zuid zoveel lege kavels zonder omliggende bestaande woningen beschikbaar zijn waar nu alleen sporadisch koeien op grazen.

Daarnaast wordt bij het tankstation ook een schoolgebouw gebouwd, waarin (onder meer) een basisschool (afkomstig van de Omnibus) gevestigd wordt. Dit schoolgebouw wordt gebouwd tussen andere nieuwbouwwoningen. Cliënten voelen zich hierdoor ongelijk behandeld.

Waarom juist tegenover de woning van cliënten een schoolgebouw moet komen, is derhalve volstrekt onbegrijpelijk voor cliënten. Cliënten achten het bouwplan dan ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Tijdens de bijeenkomsten wordt hier ook géén duidelijkheid en openheid over verschaft. Er wordt louter gesteld dat er geen lege kavels meer aanwezig zijn die geschikt zijn. Daar zijn cliënten het er dus niet over eens.

Vervolg op de brief van
24 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
4

Het is dan ook volstrekt onduidelijk welk algemeen belang en welk specifiek doel aanwezig is, die ertoe kunnen leiden dat op de betreffende kavel een schoolgebouw moet komen.

Daarnaast is niet aannemelijk gemaakt waarom de belangen van cliënten voor dit vermeende algemeen belang en specifiek doel zou moeten wijken, gelet op het feit dat er alternatieven zijn. Uit de stukken blijkt tevens dat het college in het geheel niet onderzocht heeft of er alternatieve locaties beschikbaar zijn.

Gelet op het voorgaande kan niet worden gesproken van een adequate belangenafweging. Indien een adequate belangenafweging had plaatsgevonden, dan had het college naar alle redelijkheid een onderzoek naar de alternatieven gedaan en niet de betreffende kavel als bestemming voor een schoolgebouw aangewezen.

Cliënten vrezen voor hinder door het plan

Een schoolgebouw is verre weg de meest belastende bestemming die er kan komen, omdat een schoolgebouw – anders dan bijvoorbeeld bij een appartementencomplex of een rij woningen – meer geluidsoverlast en toename van verkeer met zich meebrengt.

Immers, schoolgebouwen kennen meer overlastveroorzakende activiteiten. Zo is het niet ongebruikelijk dat scholen bijvoorbeeld na de citotoets themafeesten organiseren. Daarnaast zijn er ook sportdagen en is een schoolgebouw de ultieme plek voor hangjongeren. Er wordt dagelijks buiten pauzes gehouden. Cliënten vrezen voor toename van (zwerf)afval in hun woonomgeving. Doordat er zoveel puberende jongeren aanwezig zijn, kan vandalisme (bijvoorbeeld bloemen plukken uit de voortuin, omverschoppen van prullenbakken, etc) ook niet worden uitgesloten.

Gelet op het feit dat de kavel omringd wordt door bestaande woningen, is een andere minder belastende bestemming voor de omwonenden dan een schoolgebouw meer voor de hand liggend.

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Conclusie

Cliënten stellen zich op het standpunt dat hun belangen, gelet op de invloed die die bestemming en regels hebben op de gebruiksmogelijkheden en de waarde van hun woning, eigen gronden en de daar bijbehorende bouwwerken, onvoldoende zijn meegewogen.

Vervolg op de brief van
24 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer

5

De ontwerpvergunning en ontwerpbestemmingsplan zijn derhalve onzorgvuldig.

Voorstel

Cliënten verzoeken de gemeente om mee te denken aan een informele oplossing om tegemoet te komen aan hun bezwaren. Zij verzoeken de gemeente om in gesprek te gaan om tot een informele oplossing te kunnen komen.

Verzoek

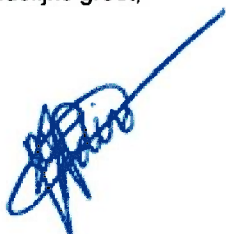
Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning niet in procedure te brengen

En anders vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Contactgegevens

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R214919857. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



Mw. mr. M.A. Patandin
Jurist



Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC12761577



Onderwerp: bezwaar ontwerp bestemmingsplan, ontwerp omgevingsvergunning

Op grond van natuur, overlast, zeer slechte communicatie gemeente, onduidelijke artist impression, (geen maquette), tijdsverloop onduidelijk

Arnhem, 26 december 2018

Goedemorgen,

Ik ben al tijden bezig met informatie te vinden over de geplande nieuwbouw van de school Lorentz in Arnhem, nabij de Oegstgeeststraat/ Waddinxveenstraat.

Ik lees wel bijvoorbeeld dat er geen MER (milieueffect rapportage) zal komen. Aangezien het gebied nu een stukje bos is, met vele vogels bijvoorbeeld, verbaast mij dat. Hoe wordt daarmee rekening gehouden? Ik denk bijvoorbeeld aan het broedseizoen? Wij hebben in onze tuin alleen al ruim 30 vogelsoorten geteld, waarvan drie van de rode lijst..

Verder kan ik nergens een artist impression vinden, of een andere 3D manier om achter de hoogte van de nieuwbouw te komen. de tekeningen op de inloopbijeenkomst laatst waren mij niet duidelijk genoeg. ik begreep van een meneer bij de inloop dat er geen maquette gaat komen.

Er is een keer gezegd dat het 13 m hoog / drie verdiepingen gaan worden, dus dat wordt een heel ander uitzicht vanuit ons huis! Dat is nogal wat. Ik heb echter nog steeds geen duidelijkheid over de hoogte van de school. Geen vergelijking dus. Vandaar mijn zoektocht.

Vanuit de gemeente Arnhem worden wij eigenlijk amper op de hoogte gehouden. Na een info avond in januari was er pas een inloop afgelopen 6 december. Een maand eerder kwam er zelfs niemand van de gemeente opdagen bij een geplande info avond.

Verder vind ik nergens een contactadres op internet. Want eerdere vragen van mij via mail, oa aan gemeente en Quadraam, werden nooit beantwoord.

Ik wil gewoon als buur van de te bouwen school weten hoe hoog het gaat worden en of er bomen blijven staan, of dat het beplant gaan worden met kleine struiken of dat er zo'n hek dat met mini klimplanten als een afscheiding komt, na een hele lange tijd, (wellicht maanden, jaren)? En de overige planning.

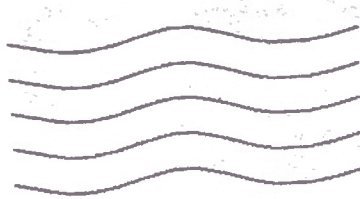
Ik hoor graag van u in reactie op dit bezwaarschrift.

Vriendelijke groet, familie M. Peters

[REDACTED]

[REDACTED]

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller, more intricate flourish.



gemeenteraad Arnhem
postbus 9029
6800 EL Arnhem

Z19CC #8531XDX#DD#DDDD#

