

Geachte gemeenteraad,

Wij hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan wat opgesteld is voor nieuwbouw aan de Ds Bechtlaan.

Op een 5-tal punten hebben wij bezwaar ingediend, deze zal ik puntsgewijs toelichten;

1. De bouwhoogte: De nieuwe bebouwing is gezien de bouwhoogte niet passend in de omgeving. Het is te pompeus voor in onze wijk en sluit meer aan bij de wijk Nieuw Monnikenhuizen.
De nieuwe bebouwing zal ruim 9 meter hoog worden wat bijna net zo hoog is als het naastgelegen flatgebouw aan de Ir. Schaapstraat (deze flat is 4 verdiepingen hoog maar oogt lager omdat deze lager gelegen is op het talud).
Daarnaast vormt de huidige relatief lage bebouwing een mooie overgangszone tussen het natuurgebied en de stedelijke bebouwing, maar met de toekomstige bouwhoogte zal deze overgangszone grotendeels verdwijnen.
Het zicht vanaf ons perceel/ vanuit onze woning zal hierdoor aanzienlijk veranderen.
2. Arnhemse woonprincipes:
Zoals al aangegeven sluit de toekomstige bouwstijl meer aan bij de wijk Nieuw Monnikenhuizen. In de reactie van de gemeente op ons bezwaar wordt aangegeven dat de toekomstige bebouwing een eigentijdse herhaling is van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet; een enkelzijdig bebouwde woonstraat met aan de zijde van de Dr. Schaapmanlaan een blokje gestapelde woningen met daarna een lint van grondgebonden woningen. De toekomstige bouw past hier dan misschien qua opzet bij maar niet qua vormgeving en bouwhoogte. Het best passend zouden dan twee onder een kap-woningen van twee verdiepingen zijn net zoals de woningen aan de Burgemeester Bloemersweg. Maar dit soort woningen zullen geen € 450k tot €500k kunnen kosten wat voor de projectontwikkelaar natuurlijk minder opbrengt.
3. Welstand:
Wij hebben aangegeven dat de beoogde bouw niet aansluit bij de bestaande dakvormen en architectuur maar ook dat het gekozen materiaalgebruik niet aansluit bij de omgeving. De bebouwing van Monnikenhuizen heeft een open karakter; de nieuwe bebouwing is te hoog en ook de geplande schanskorven als erfafscheiding passen niet in de open karakter van de wijk.
Met de komst van de toekomstige bebouwing zal ook een deel van de natuur verdwijnen en hiermee ook het karakter van onze wijk en de beleving in onze wijk. Er wordt gezegd dat er groen/bomen/ruig gras voor terugkomt maar dat kan de natuur zoals die nu is niet evenaren.
4. Het uitzicht:
Het is ons bekend dat er geen absoluut recht bestaat op een vrij uitzicht, maar er is een verschil tussen de huidige bebouwing van 5m en de toekomstige bebouwing van max. 10m. Ons uitzicht zal behoorlijk veranderen; van vrij weggijken op een natuurlijk groen talud krijgen wij ineens uitzicht op een bouwwerk wat qua hoogte bijna gelijk is aan het naastgelegen flatgebouw. De toekomstige bouw zal ook bijna een complete woningbreedte breder zijn dan de bestaande bebouwing waardoor wij vanuit onze woonkamer recht tegen de bebouwing aankijken.
Onze woning is 8m breed en 6 m diep waardoor wij een fijne doorzon-woning hebben maar met deze plannen hebben wij straks een doorkijkwoning omdat onze toekomstige overburen recht door onze woning kijken. Onze privacy zal hierdoor grotendeels verdwijnen.

5. Parkeren:

Op ons bezwaar omtrent de parkeerbehoefte wat ons inziens voor nog meer parkeerdrukke zal zorgen in onze wijk reageerde de gemeente dat op de locatie in het verleden een school gehuisvest was met bijbehorende verkeers- en parkeerdrukke.

In de tijd dat deze school in gebruik was als basisschool waren er veel minder auto's en zaten er vooral leerlingen uit de wijk en omliggende wijk op welke lopend/fietsend naar school kwamen. En in de tijd dat het een middelbare school was zullen de meeste leerlingen per fiets of OV naar school zijn gekomen. De verkeers- en parkeerdrukke was in die tijd sowieso al stukken minder en daarnaast waren er misschien maar een klein aantal auto's van leerkrachten, die al dan niet per fiets, met het OV of lopend naar school kwamen.

Wanneer parkeren op de Burgemeester Bloemersweg langs de groenstrook gaat plaatsvinden zal de overzichtelijkheid van de straat aanzienlijk afnemen. Nu wordt al aan een kant van de Burgemeester Bloemersweg geparkeerd, wanneer dit aan twee kanten zal zijn dan zal het bijna onmogelijk zijn om gelijktijdig in twee richtingen te rijden.

Algemene toelichting:

Op het moment dat wij onze woning in september 2015 kochten was nog totaal geen sprake van deze plannen. Wanneer dit wel zo was geweest was dit voor ons waarschijnlijk een reden geweest om van de aankoop af te zien.

Tijdens de zomermaanden hebben wij laat in de middag tot in de avond nog de zon op onze voorgevel; die zon komt precies tussen de bomen door ter hoogte van het laagste deel van de huidige bebouwing (een laag). Met deze toekomstige bebouwing zal dit zeker verdwijnen.

Naar aanleiding van het rapport Wervende Woonmilieus wat vorige jaar is opgesteld als een ruimtelijke verkenning naar locaties voor woningbouw in het topsegment is door de gemeenteraad aangegeven dat er geen vraag is naar dure woningen. De plannen zouden ook funest zijn voor de fraaie uitzichten en het unieke groene karakter van Arnhem.

In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming maatschappelijke doeleinden met behoud van landschappelijke waarden.

Monnikenhuizen is een naoorlogse woonwijk met een mix van hogere en lagere inkomens maar ook bijstandsuitkeringen waardoor het contrast met toekomstige bewoners van deze nieuwbouw groot zal zijn.

Wij vragen ons dan ook af of er op dit moment en op deze locatie behoefte is aan woningbouw in een prijsklasse van om en nabij € 500k.

Wij hopen dan ook dat de landschappelijke waarden van deze locatie behouden blijven en de toekomstige bebouwing beter aansluit bij de bestaande wijk.