



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

269939

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)'

Voorstel

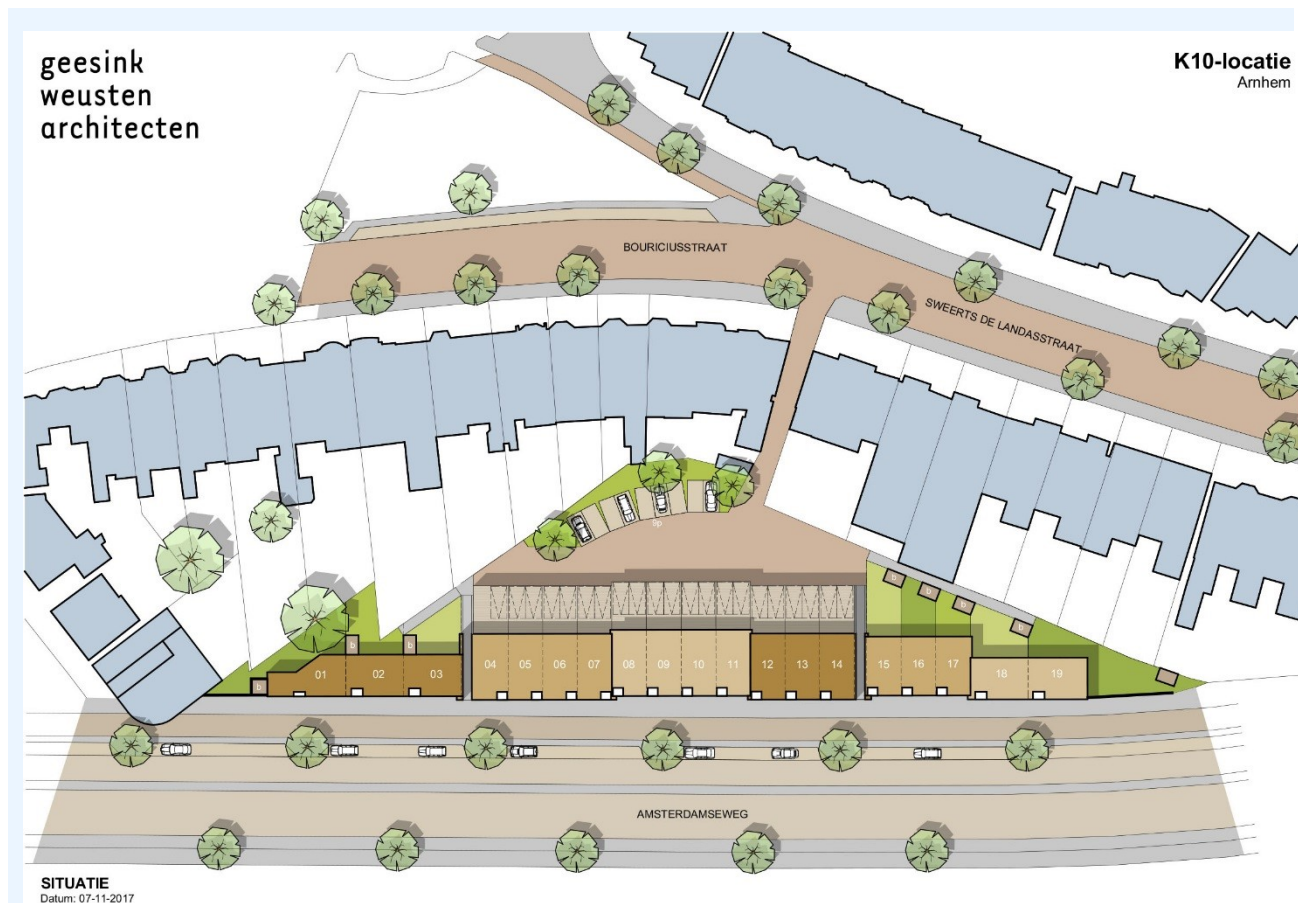
1. In de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' ingediende zienswijzen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' gewijzigd vast te stellen zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.920.0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
3. In te stemmen met het afzien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Inleiding

Het project 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' maakt onderdeel uit van het project 'Arnhem Centraal Noord' en voorziet in het ontwikkelen van kavel K10. Deze kavel is gelegen aan de Amsterdamseweg en globaal gesitueerd tussen de Brantsenstraat en de Sweerts de Landasstraat. De kavel is momenteel onbebouwd en braakliggend. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor dienstverlening (administratieve en publieksgerichte kantoren). Beoogd was een programma van 4.500 m² bvo aan kantoorfuncties.

In juli 2016 is door het college het herijkingsvoorstel voor Arnhem Centraal aangenomen waarbij een behoorlijk deel van het oorspronkelijke kantoorprogramma is omgezet naar woningbouw. Als gevolg van de herijking is ook de invulling van kavel K10 gewijzigd. Het voorgenomen plan geeft invulling aan het besluit en voorziet in het realiseren van woningbouw ter plaatse in de vorm van maximaal 19 stadswoningen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Hiermee wordt bijgedragen aan een betere functiemix in het stationsgebied waardoor de aantrekkelijkheid van Arnhem als woon-, werk- en leefstad wordt versterkt.

Hierna is een indicatieve indeling van het bouwblok weergegeven.



Het geldende bestemmingsplan laat bovenstaande ontwikkeling niet toe (wonen is nu niet toegestaan). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader op basis waarvan de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Opgemerkt wordt dat wat betreft de ligging van de bebouwing en de bouwhoogten het plan passend is binnen de huidige bouwregels. Oftewel de strijdigheid van het voornemen op basis van het geldende bestemmingsplan beperkt zich uitsluitend tot het gebruik (wonen).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' heeft vanaf 28 november 2017 zes weken ter inzage gelegen. Hierover bent u per raadsbrief geïnformeerd (d.d.: 7 december 2017). Tijdens de terinzagelegging zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich onder andere op de bescherming van een monumentale boom, parkeren en privacy. De zienswijzen geven aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In het dictum van het raadsbesluit zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit voorstel) is de samenvatting van de zienswijzen opgenomen met de gemeentelijke reactie.

Beoogd effect

Het bieden van een planologisch kader voor de ontwikkeling van kavel K10 van het ontwikkelingsgebied Arnhem Centraal Noord.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen



Het ontwerpbestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn grotendeels afkomstig van individuele omwonenden en verder van de wijkvereniging Burgemeesterswijk en ProRail.

De zienswijzen zijn divers maar richten zich met name op:

- de bescherming van de monumentale boom op het perceel van Bouriciusstraat 9;
- overlast aan de zijde van de Sweerts de Landasstraat en Bouriciusstraat vanwege de toename van verkeersbewegingen;
- de beperkte afstand tussen de bestaande woningen en achtertuinen en de nieuwbouw waardoor er angst is voor minder privacy etc.;
- de woonfunctie zorgt voor een ander gebruik van de bebouwing dan kantoren en is er een grotere kans op overlast en aantasting van privacy;
- mogelijke parkeerproblemen door het hanteren van een te lage parkeernorm;
- de hoogte van een geluidscherm die aansluit op de naastgelegen bebouwing.

In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit voorstel) is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en de gemeentelijke reactie. Het voorstel is om het bestemmingsplan op één onderdeel te wijzigen. Verder geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De voorgestelde wijziging heeft betrekking op de bouwmogelijkheden aan de achterzijde van het perceel. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de bouwmogelijkheden nog een keer kritisch bekeken. De conclusie is dat de toegestane hoogte en functie (hoofdbebouwing) aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de tuinen van de woningen aan de Sweerts de Landasstraat, fors is. Ondanks dat het geldende bestemmingsplan deze hoogte al toe laat is toch het voorstel om de verbeelding hier aan te passen. Het voorstel is om aan de achterste zone een bouwaanduiding 'bijgebouw' toe te voegen (zie dictum van het raadsbesluit voor de precieze begrenzing). Dat betekent dat de maximumbouwhoogte beperkt is tot 3 meter (ten opzichte van maaiveld). Dat komt overeen met de maximumbouwhoogte in de achtertuinen van de aangrenzende percelen. Verder betekent dit functioneel dat hier geen hoofdbebouwing maar alleen aan- en bijgebouwen zijn toegestaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen over onder andere privacy.

De hoofdbebouwing blijft op sommige plekken redelijk dicht gesitueerd tot de perceelgrens. Hiervan is beoordeeld dat dit past binnen een stedelijke omgeving en past binnen het geldende bestemmingsplan. De afstand tussen de hoofdbebouwing is gemiddeld 20 meter en dat is in een stedelijke omgeving een normale afstand.

2.1 Het stedenbouwkundig afronden van het gebied en het bijdragen aan de ambitie op een hoogwaardige entree naar de stad (transfergebied) te realiseren

Voor het stationsgebied Arnhem Centraal is het Masterplan Arnhem Centraal (december 1998) opgesteld. Het Masterplan beschrijft het toekomstige 'Transfergebied' als een hoogwaardige entree naar de stad, waarbij een nieuw stedenbouwkundig knooppunt de grootschalige infrastructurele elementen samenbrengt op een locatie met commerciële functies en een woongebied.



Hoewel het plangebied niet expliciet is opgenomen in het Masterplan Arnhem Centraal (december 1998) wordt het wel gezien als onderdeel van het gebied Arnhem Centraal (AC).

In de stedelijke context neemt het plangebied een prominente plek in als entree tot de stad en als zichtlocatie. Het terrein is braakliggend en oogt vanwege achterstallig groenbeheer en de achterkantsituatie van de bebouwing aan de Sweerts de Landasstraat enigszins rommelig. Daarnaast is sprake van een stedenbouwkundig onafgerond geheel.

Voorliggend plan voorziet in het stedenbouwkundig afronden van dit deel van AC Noord. De toekomstige bebouwing sluit zoveel mogelijk aan bij de bebouwing op de naast- en achtergelegen percelen om blinde achter- en zijkanten aan de openbare ruimte te minimaliseren. Door het stellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden (o.a. ten aanzien van hoogten en rooilijnen) wordt verzekerd dat de nieuwbouw naadloos gaat aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Het huidige ontwerp voorziet in een eenduidige en samenhangende structuur van bebouwing in dit deel van het stationsgebied.

Resumerend wordt dan ook gesteld dat het voornemen een grote bijdrage levert aan de stedenbouwkundige afronding van het gebied en het creëren van een hoogwaardige entree naar de stad.

2.2 Het plan draagt bij aan voldoende aantrekkelijke woonmilieus

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 19 stadswoningen (herenhuizen). De woningen bestaan uit vier bouwlagen en elke woning zal beschikken over een eigen tuin of (dak)terras. Het plangebied is een geschikte locatie in de stad om een centrum-stedelijk woonmilieu te realiseren door middel van stadswoningen. De woningen zijn met name geschikt voor gezinnen. Resumerend wordt dan ook gesteld dat het plan voorziet in het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu, waarbij in wordt gespeeld op de behoefte naar woningen op hoogwaardige OV-locaties.

2.3 Er is een ontheffing voor hogere waarde geluid verleend

De geluidbelasting overstijgt ter plaatse van alle woningen de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. De maximale geluidbelasting bedraagt 63 dB als gevolg van de Amsterdamseweg en 62 dB als gevolg van het spoortraject. De maximale ontheffingswaarden worden daarmee niet overschreden. Er zijn bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk, doelmatig of wenselijk gebleken.

In het Beleidsplan Geluid van de gemeente Arnhem is de locatie gelegen in het gebied "Stedelijke zone/knooppunt". Conform de criteria uit het hogere waarden beleid voor het toekennen van een hogere waarde voor de geluidsklasse "zeer onrustig" (spoortraject) en "lawaaïig" (Amsterdamseweg), dient elke woning te beschikken over een geluidluwe zijde, een geluidluwe buitenruimte en de realisatie van minimaal een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde. Uit de berekeningen en vertaling naar de plattegronden blijkt dat het plan voldoet aan deze criteria daar elke woning beschikt over een geluidluwe achtergevel (tuinzijde) waaraan de buitenruimte en tenminste een verblijfsruimte is gesitueerd. De toegestane binnenwaarde van 33 dB is middels akoestische maatregelen (bijv. akoestische beglazing) te borgen.

Het besluit voor het vaststellen van hogere waarden is op 9 januari 2018 genomen.

3.1 Exploitatieplan is niet noodzakelijk



De gemeente heeft met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

4.1 Crisis- en herstelwet zorgt voor snelle procedure en eerder duidelijkheid

Vanwege de voordelen bij de procedure is het voorstel om de Crisis-en Herstelwet (Chw) ook bij dit bestemmingsplan van toepassing te verklaren. De Chw zorgt er voor dat de procedure sneller wordt doorlopen en dat er eerder duidelijkheid is over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen gelijk. Overigens is de Chw van rechtswege van toepassing. Wel is het op grond van jurisprudentie van belang dat de gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan waarop de Chw van toepassing is, dit ook uitdrukkelijk verklaart, zowel bij de vaststelling als de bekendmaking daarvan. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat de wet van toepassing is.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is niet aan alle bezwaren (zienswijzen) tegemoet gekomen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op twee onderdelen te wijzigen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een aantal punten die door de appellanten zijn genoemd in de zienswijzen. Er zijn echt er ook diverse onderwerpen waar een andere belangenafweging wordt gemaakt en waar niet tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen. Dit kan in de vervolprocedure leiden tot beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Financiën

De gemeente heeft met de grondeigenaren afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de grondeigenaren een financiële bijdrage aan de gemeente voldoet ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen. Indien er geen beroep is aangetekend, zijn de plannen na afloop van de beroepstermijn in werking en onherroepelijk.

Aangezien hier sprake van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller wordt doorlopen. Hierdoor is er eerder duidelijkheid over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen gelijk. In de publicatie van het



vastgestelde bestemmingsplan zal uitdrukkelijk worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

Het plan is in het kader van het 3.1.1. Bro overleg toegestuurd aan het Waterschap Rijn en IJssel en ProRail. Naar aanleiding van de reacties van beide instanties is het concept-bestemmingsplan aangepast.

Er is voor huurders en eigenaars van omliggende panden een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen voor de locatie en de te volgen bestemmingsplanprocedure aan de orde gekomen. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de commissie 'leefomgeving' van de wijkvereniging Burgemeesterswijk over het ontwerpbestemmingsplan.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit voorstel)
- Bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10) (inclusief bijlagen)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

–



Besluit van

Zaaknummer

269939

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 juni 2018, Cluster Vastgoed en gebiedsrealisatie nummer: 269939;

overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- b. gedeputeerde staten en de inspecteur op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- d. het bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het kostenverhaal samenhangend met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is, dat geen faseringseisen noodzakelijk zijn noch het stellen van locatie-eisen;
- e. de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. in de zienswijzen van:

- R.F. Briel en M.D. Bruin te Arnhem;
- J. Zonnenberg te Arnhem;
- ProRail te Utrecht;
- R.H.J. Mooren en T.H.A. Wesselingh te Arnhem;
- T.H.A. Wesselingh te Arnhem;
- P.A.J. Kok en J.H.M. Langenhof te Arnhem;

geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;



2. in de zienswijzen van:

- P. van Gent en R. Erenst te Arnhem;
- M. Melis van Brandenburg en M. Melis te Arnhem;
- P. Meex te Arnhem;
- J. Bongers te Arnhem;
- Wijkvereniging Burgemeesterskwartier e.o.

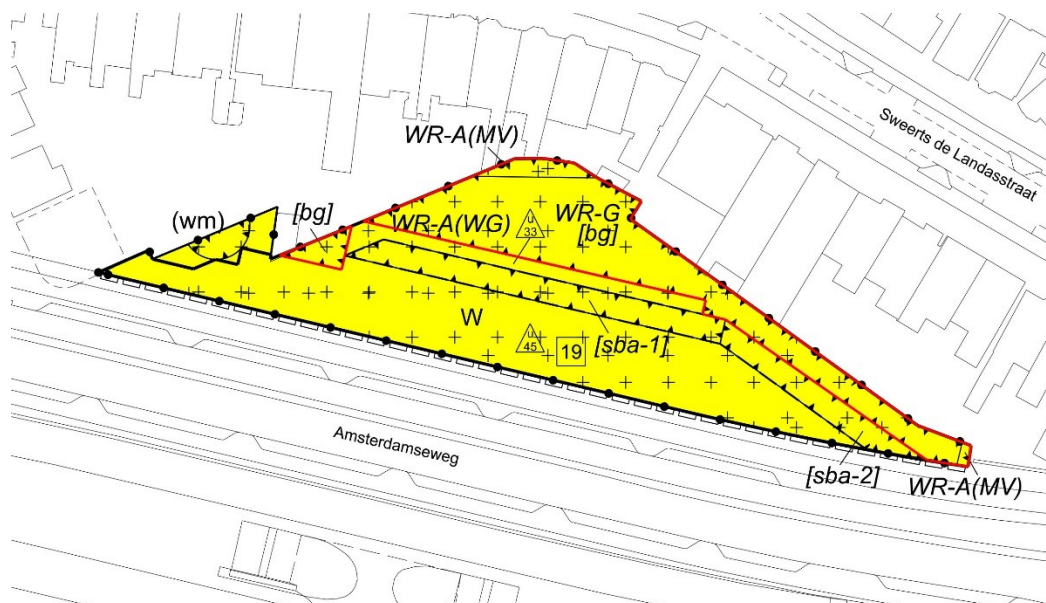
redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

3. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)', zoals dit plan is vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.920-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:

Verbeelding:

De bouwmogelijkheden op de gronden aan de achterzijde van het perceel zoals weergegeven met de 'rode lijn' op onderstaande afbeelding worden als volgt gewijzigd:

- Voor zover aanwezig wordt de maximumbouwhoogte geschrapt;
- Voor zover aanwezig wordt de 'specifieke bouwaanduiding - 2' geschrapt;
- Er wordt een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.



Regels:

- In artikel 3.1 sub c. wordt de maximumbouwhoogte ter plaatse van de noordelijke maatvoeringsgrens van de 'specifieke bouwaanduiding-2' gewijzigd van 33 naar 39 meter.
- Aan artikel 3.1 is sub g. toegevoegd en dit komt als volgt te luiden:
Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken



worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 3 meter en indien er sprake is van aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,

Besluit van 12 september 2018

Zaaknummer 272566

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 augustus 2018, Cluster SBR nummer: 272566;
overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan 'Mooieweg 27 Oostzijde' bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. het kostenverhaal samenhangend met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is;
- c. er geen faseringseisen noodzakelijk zijn noch het stellen van locatie-eisen.

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. In de zienswijze van:
 - F. van Dulkenraad
 - M.A. Van Dulkenraad - De Kleine
 - H.R.P.E. Bastiaansgeen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Mooieweg 27 Oostzijde' in gewijzigde vorm ten opzichte van de ontwerpbestemmingsplan 'Mooieweg 27 Oostzijde' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan 'Mooieweg 27 Oostzijde' vast te stellen zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.931-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
3. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

De griffier,



De voorzitter,



Aan: De gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Arnhem, 3 januari 2018

Betreft: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Arnhem Centraal-Amsterdamseweg (K10)

Geachte raad,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze kenbaar te maken betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Arnhem Centraal-Amsterdamseweg (K10), zoals dat op 28 november 2017 ter inzage is gelegd.

In algemene zin zijn wij tevreden met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging van kantoor- naar woonbestemming. Echter de wijze waarop in het plan wordt omgegaan met de bescherming van de door de gemeente aangewezen monumentale boom op het perceel van Bouriciusstraat 9 roept vele vragen op. Het lijkt er niet op dat de afwegingen rondom deze boom op basis van objectieve gronden hebben plaatsgevonden. De in opdracht van de initiatiefnemer KondorWessels opgestelde boomeffectrapportage lijkt naar het gewenste resultaat toe te redeneren. Om die reden maken we dan ook bezwaar tegen de in het bestemmingsplan opgenomen begrenzing voor de woonbebouwing in het gedeelte dat het dichtst bij de Sonsbeekzijde-uitgang van het station ligt. De begrenzing ter bescherming van de genoemde monumentale boom is veel te krap ingetekend, waardoor deze onvoldoende beschermd kan worden. De ingetekende grens voor woonbebouwing achter de percelen van Bouriciusstraat 11 en Bouriciusstraat 9 is derhalve onjuist.

De conclusie van paragraaf 5.6 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is echter dat er "geen belemmeringen" voor de voorgenomen ontwikkeling zijn.

Ondergetekenden willen dat met klem tegenspreken. De genoemde conclusie uit de toelichting zou alleen valide zijn indien ook de daaraan ten grondslag liggende aannamen en vooronderstellingen juist zouden zijn. Dat is zeker op een aantal cruciale onderdelen niet het geval.

In de kern zijn de volgende aannamen en vooronderstellingen uit de boomeffectanalyse in opdracht van KondorWessels uitgevoerd door 'Boomontzorging.com', discutabel of pertinent onjuist:

1. De omvang van de kroonprojectie is 18x12 meter
2. Het wortelpakket beperkt zich tot 4 meter vanaf de stamvoet van de boom
3. De bebouwing kan vanaf 4 meter van de stam plaatsvinden, werkruimte voor de bouw is niet nodig
4. Er kan gebouwd worden tot een hoogte van 9 meter, zonder de gesteltak op 9,5 meter hoogte te beïnvloeden

Voordat we op elk van deze vier punten ingaan, willen we er graag op wijzen dat er voor eerdere plannen voor K10 in het recente verleden ook boomeffectenanalyses zijn uitgevoerd. De conclusies uit deze analyses van 2010 komen op cruciale onderdelen niet overeen met de huidige conclusies. De betreffende onderzoeken zijn uitgevoerd door Boomadviesbureau Duifhuizen in opdracht van Eurocommerce. Bij de toenmalige behandeling van het bestemmingsplan K10, werd deze analyse, tezamen met een aanvulling daarop, door de gemeente gebruikt bij de afhandeling van bezwaren.

Overigens zijn de in opdracht van de initiatiefnemer door Boomontzorging.com opgemeten begrenzingen sterk afwijkend van wat er op luchtfoto's en in het veld te zien is. Graag wijzen we er in dat verband op dat voor de analyse van 2010 de inmetingen van de kroonprojectie hebben plaatsgevonden door de Dienst Stadsbeheer van de gemeente Arnhem.

1. De omvang van de kroonprojectie is 18x12 meter

De in de boomeffectanalyse van Boomontzorging.com genoemde kroonprojectie is onjuist. Op de luchtfoto in de rapportage is trouwens simpelweg te zien dat dit niet klopt. De rode stippellijn op de luchtfoto op pagina 4 van de rapportage staat te veel in noordwestelijke richting ingetekend, waardoor de boom onjuist geprojecteerd wordt. De eerder door de Dienst Stadsbeheer ingemeten kroonprojectie was in 2010 al 16x15 meter. Metingen in het veld door ondergetekenden laten ook zien dat de kroonprojectie van de boom ongeveer 17,5x15,5 meter bedraagt.

Kortom het uitgangspunt dat de breedte van de boom, gemeten loodrecht op de tuinmuren van de twee genoemde percelen aan de Bouriciusstraat slechts 12 meter zou zijn, klopt niet.

De straal van de halve cirkel in het ontwerp-bestemmingsplan is dan ook tenminste 2 a 2,5 meter te klein, louter gebaseerd op de kroonprojectie. Dat is goed te zien, aangezien in het op 28 september 2015 definitief vastgestelde aangrenzende bestemmingsplan Burgemeesterswijk-Transvaal de andere helft van de cirkel veel groter is. Beide halve cirkels sluiten daardoor niet op elkaar aan.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat afbeelding 2 op pagina 5 van de boomeffectanalyse van Boomontzorging.com suggestief en onjuist is. Gesteld wordt dat de boomprojectie met een rood-wit lint is aangegeven. Dit is onjuist. Op de foto is overduidelijk te zien dat het lint ONDER de boom loopt. Verder wordt gesuggereerd dat met de rode lijn de locatie van de woning (6,5 meter diep) is weergegeven. Ook dit is onjuist, het aangegeven vlak is kleiner.

2. Het wortelpakket beperkt zich tot 4 meter vanaf de stamvoet.

Deze aanname is van belang, aangezien in de boomeffectanalyse gesteld wordt dat er op een afstand van 4 meter vanaf de stam geen beperkingen zijn voor de bouw. In alle literatuur rondom het wortelstelsel van paardenkastanjes wordt als leidraad aangehouden dat het wortelstelsel zich tenminste uitstrekt tot de kroonprojectie. Ook in de eerdere boomeffectanalyse van 2010 is op basis van proefsleuvenonderzoek een advies opgesteld. Daarbij werd vastgesteld (Duijfhuisen, pag. 13) dat op 5 meter vanaf de muur (overeenkomend met 5,50 meter vanaf de stamvoet) "veel fijnere wortels en veel haarwortels zijn aangetroffen, met name tussen 10 en 60 cm beneden het maaiveld". Ook zijn toen bodemgasanalyses uitgevoerd, waaruit bleek dat de grond tot dezelfde afstand (5 meter uit de muur, 5,5 meter uit de stam) goed was doorlucht. Kortom het is waarschijnlijk dat het wortelpakket van de kastanjeboom veel verder dan 4 meter uit de stamvoet (3,5 meter uit de muur) reikt.

Terzijde wordt nog opgemerkt dat de tekening op pag. 16 van het rapport van Boomontzorging.com de drie proefstroken laat zien. De tekening is nogal suggestief. Immers de totale lengte van de drie proefstroken is max. 5,1 meter lang en moeten derhalve allen binnen de kroonprojectie vallen. Echter ze staan tot 1,5 meter buiten de kroonprojectie getekend. Hierdoor wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat de beoogde bouwactiviteiten niet onder de kroonprojectie zouden plaatsvinden.

3. De bebouwing kan vanaf 4 meter van de stam plaatsvinden, werkruimte voor de bouw is niet nodig

Deze aanname is er allereerst op gebaseerd dat het wortelstelsel van de boom zich slechts tot 3,5 meter uit de muur (4 meter vanuit de stamvoet) zou uitstrekken (zie hiervoor). Bovendien wordt aangenomen dat er vanaf die veronderstelde grens van het wortelpakket gebouwd zou kunnen worden. Algemeen wordt echter geadviseerd dat er buiten het wortelpakket en de kroonprojectie tenminste een werkzone van 2 meter aangehouden zou moeten worden. Dit wordt ook door de Bomenstichting geadviseerd. Deze ruimte is nodig voor het plaatsen van steigers en het uitvoeren van de werkzaamheden. Ook moet voorkomen worden dat er bodemverdichting of vergraving plaatsvindt onder de kroonprojectie (bijlage 2 van het rapport van Boomontzorging.com bevat overigens al deze richtlijnen, maar ze worden niet gevolgd). In het eerdergenoemde rapport van Duijhuizen (pag. 14 en 15) zijn wel vele aanbevelingen opgenomen voor deze zone. Verder zal het zo dicht bouwen bij de boom, deels zelfs onder de kroonprojectie, de waterhuishouding en vochtvoorziening van de boom nadelig beïnvloeden.

Geconcludeerd moet worden dat deze aanname (van 4 meter vanaf de stam kan gebouwd worden) onmogelijk terecht kan zijn. Er dient een beschermingszone van tenminste 7 meter vanuit de muur (7,5 meter vanuit de stamvoet) aangehouden te worden, zoals in het eerdere rapport van Duijhuizen is opgenomen.

4. Er kan gebouwd worden tot een hoogte van 9 meter, zonder de gesteltak op 9,5 meter hoogte te beïnvloeden

De maximale bouwhoogte van de geplande panden, deels onder de kroonprojectie, loopt op tot 13,2 meter. Onduidelijk is uit het bestemmingsplan welke hoogte precies op welke plek is toegestaan. Duidelijk is echter dat het bouwen van -naar het nu lijkt- drie etages onder de op 9,5 meter hoogte aanwezige cruciale gesteltak, niet mogelijk lijkt zonder de boom te beschadigen of de leefomstandigheden van de monumentale beschermde boom nadelig te beïnvloeden.

Conclusie monumentale boom

Geconcludeerd kan worden dat gelet op de vier bovengenoemde punten, het niet mogelijk is de boom afdoende en langdurig te beschermen tijdens en na de bouw. De bouw van de herenhuizen op zo'n korte afstand van de monumentale kastanjeboom kan dan ook niet toegestaan worden. De beschermingszone rondom de boom dient aanmerkelijk vergroot te worden en de grens van eventuele bebouwing dient daaraan aangepast te worden.

Daarnaast willen we graag nog een aantal aanvullende opmerkingen maken.

Voorgeschiedenis

In algemene zin zijn we wat verbaasd dat de gemeentelijk projectleider van dit plan niet op de hoogte is van het bestaan van de analyse van Duijhuizen uit 2010, noch deze ter beschikking heeft gesteld aan de initiatiefnemer. Op deze wijze wordt geen recht gedaan aan de voorgeschiedenis rondom deze boom. Ter bescherming van de boom heeft de Raad van State in het verleden uitspraak gedaan en zijn er na veel overleg met de gemeente voor het bestemmingsplan Arnhem Centraal II randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden komen in het voorliggende plan niet meer expliciet terug.

Levensverwachting boom

De vitaliteit en conditie van de kastanjeboom is goed. Er zijn geen symptomen of tekenen van aantasting door de Kastanjabloedingsziekte, noch van aantasting door houtparasitaire schimmels. Dat wordt in beide boomeffectanalyses geconstateerd. Vreemd genoeg is de verwachte levensduur in het rapport van Boomontzorging.com “niet veel langer dan 10 tot 15 jaar” vanwege het verhoogde risico op de Kastanjabloedingsziekte. In het rapport wordt op pag. 14 zelfs al ingespeeld op het kappen van de boom na 10 tot 15 jaar, waarmee dan in het ontwerp van de woning rekening kan worden gehouden, “zodat deze na de kap van de boom relatief eenvoudig uitgebouwd kan worden”.

Periode na de bouw

Graag zouden wij van de gemeente horen op welke wijze de beperkingen voor het gebruik van de toekomstige tuinen onder de kroonprojectie van de boom, gehandhaafd gaan worden. Dit om te voorkomen dat de boom door oneigenlijk gebruik inderdaad na korte tijd gekapt moet worden en de woning uitgebouwd kan worden. Verder zal de waterhuishouding ter plaatse worden beïnvloed, waarvoor compenserende maatregelen voor de boom nodig zullen zijn.

Aansluiting bebouwing met K12

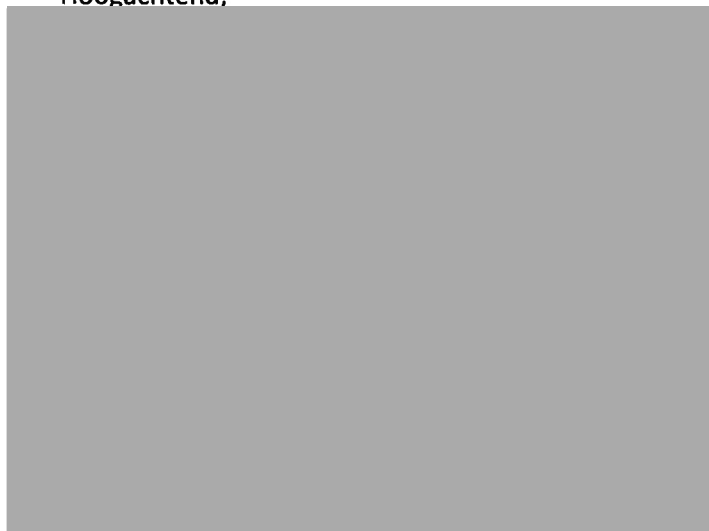
In het ontwerp-bestemmingsplan en de plannen van KondorWessels wordt geen aandacht besteed aan de aansluiting van de beoogde woonbebouwing van K10 op het vergunde kantoorgebouw van Breedband Arnhem op de locatie K12. Gelet op de geluidhinder zou hier een geluidwand of muur moeten komen. Graag zouden we een goede inpassing in het bestemmingsplan opgenomen zien.

Conclusie

De laatste twee woningen passen niet binnen de kaders zoals benodigd om de monumentale boom langdurig te beschermen. Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,



Aan de gemeenteraad van Arnhem,
Postbus 9029,
6800 EL ARNHEM



*Betreft: zienswijze bestemmingsplan Arnhem Centraal – Amsterdamseweg
(K10 -nl.imro.0202.920-0201)*

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Arnhem, 6 januari 2018

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het bestemmingsplan Arnhem Centraal – Amsterdamseweg (K10), delen wij u mede tegen dit plan bezwaar aan te tekenen.

Als direct betrokkenen, namelijk wonende recht tegenover de geplande in-, c.q. uitrit van de parkeervoorzieningen van de geplande 19 woningen, zijn we bang voor een flinke verkeersoverlast en toename van de verkeersbewegingen op dit toch al drukke gedeelte van de Sweerts de Landasstraat. De straat is doodlopend maar aan het eind van de straat staan grote kantoren, dat wil zeggen veel medewerkers en veel bezoekers. Elke auto die de straat inrijdt, moet langs dezelfde weg de straat verlaten.

Voor de geplande 19 woningen komen er veel auto's bij. Niet alleen de parkeerdruk van bezoekers op dit gedeelte van de wijk zal vergroten, de huizen krijgen immers mede een praktijkfunctie. De auto's van de nieuwe bewoners en hun bezoekers zullen voor meer verkeersbewegingen en parkeerproblemen zorgen. Er is nu al nauwelijks parkeerplek.

Dit alles zal directe hinder voor ons opleveren, meer verkeerlawaaai, naar binnen schijnende koplampen, geluidsoverlast door wachtend verkeer voor de smalle ingang en door meer luchtvervuiling.

Bovendien zal de smalle uitrit gevaarlijke en onoverzichtelijke verkeerssituaties opleveren. In de straat wonen gezinnen met kleine kinderen. De verkeerssituatie rond het speelpleintje, een eiland tussen autowegen en het enige speelplekje, wordt nóg onoverzichtelijker voor de kinderen. Er komen nú al van vijf kanten auto's.



De Sweerts de Landasstraat dient als fietssnelweg voor mensen uit de bovenliggende wijken die richting stad fietsen. De snelheid van de fietsers is op dit punt is enorm, ze komen met grote vaart van de heuvel naar beneden. De auto's die de smalle ingang gaan gebruiken moeten haaks op de rijrichting insteken of uitsteken. Dat gaat gevaarlijke onoverzichtelijke situaties opleveren.

We vragen u daarom dringend met de bovenstaande rekening te houden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uw besluit zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,



Arnhem, 5 januari 2018

Betreft: Bezwaarschrift ontwerp-bestemmingsplan *Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)*
Landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.920-0201

Geachte,

Aanleiding en doel / projectomschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan *Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)* maakt onderdeel uit van het project *Arnhem Centraal Noord* en voorziet in het ontwikkelen van kavel K10. Deze kavel is gelegen aan de Amsterdamseweg en globaal gesitueerd tussen de Brantsenstraat en de Zijpendaalseweg. De kavel is momenteel onbebouwd en braakliggend. Het voorgenomen ontwerp-bestemmingsplan voorziet in het realiseren van woningbouw ter plaatse in de vorm van maximaal 19 exclusieve herenhuizen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en om die reden is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk.

Bezwaar

Wij, de bewoners van Sweerts de Landasstraat 45 en 47 (kavel 1043) en 49 en 51 (kavel 1042), tekenen bezwaar aan tegen het ontwerp en locatie van het eerste herenhuis in een rij van maximaal 19 te realiseren exclusieve herenhuizen aan de Amsterdamseweg in Arnhem. Dit eerste herenhuis is pal gelegen aan de achterzijde van de herenhuizen aan de Sweerts de Landasstraat (SDL) 49 en 51 (zie ook bijlage 1). Wij lichten u dit graag toe.

Toelichting

- **Locatie**

Vornoemd eerste herenhuis, ter hoogte van *H33/H45* (zie ook bijlage 2), bevindt zich zéér dicht bij de erf grens van Sweerts de Landasstraat 49. Het is ondergetekenden tijdens een informatieavond⁽¹⁾ na eenduidige vraagstelling toegelicht dat de kortste afstand van het betreffende herenhuis t.o.v. voornoemde erf grens niet meer dan één meter zal bedragen. Overigens is in de ontwerp-tekening voor het betreffende herenhuis een tuin ingetekend welke kadastraal gedeeltelijk eigendom is van Gemeente Arnhem (zie ook bijlage 7).

- **Burgerrecht**

Conform het burgerlijk wetboek, boek 5, zakelijke rechten, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van een erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op een erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven (artikel 50). De eigenaar van herenhuis SDL 49 met bijbehorend erf zal daartoe géén toestemming verlenen (zie ook bijlage 3 en 4).

In muren, staande binnen de in artikel 50 aangegeven afstand, mogen lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien (artikel 51).

Voor het aanbrengen van ramen in de zijgevel is een omgevingsvergunning verplicht.

- **Privacy**

- Het geplande herenhuis staat dermate dicht bij de erf grens SDL 49 dat de privacy (achtertuinten, slaapkamers, jacuzzi, keukens, e.o.) van de direct omwonenden (ondertekenden) in ernstige mate in het geding is
- Het geplande herenhuis ligt op een relatief klein stuk grond letterlijk ingeklemd tussen het trottoir van de Amsterdamseweg en de erf grens c.q. tuilmuren van SDL 47 en SDL 49 waardoor van wederzijdse privacy geen sprake kán zijn
- In het ontwerp-bestemmingsplan staat nergens vermeld dat de bestaande hoge muur langs de Amsterdamseweg zal worden doorgetrokken tot aan de ontworpen rij met herenhuizen (gesloten straatwand). Op de beschikbaar gestelde ontwerp-tekeningen⁽¹⁾ is een zichtbaar lagere muur ingetekend. Een dergelijke lage muur zal geen enkele bijdrage leveren aan de huidige geluidshinder en veiligheid van de achterliggende bestaande bebouwing (zie ook bijlage 5).

- **Bouwhoogte**

Het ontwerp-bestemmingsplan is niet duidelijk over de werkelijke bouwhoogte van het *H33/H45* herenhuis ten opzichte van de bestaande, authentieke bebouwing SDL 45 t/m 51. In het ruimtelijke plan staat enkel een maximum bouwhoogte (m) vermeld t.o.v. NAP van 45m (specifieke bouwaanduiding-2, zuidelijke maatvoeringgrens).

Zelfs als de bouwhoogte van het ontworpen *H33/H45* herenhuis niet hoger wordt dan die van de hoogte van herenhuizen SDL 45+47 en SDL 49+51 zal dit, gezien de locatie daarvan pal achter het SDL 49 erf, tot gevolg hebben dat het zonlicht grotendeels tot geheel wordt geblokkeerd/ontnomen voor de achtertuinen van SDL 47 en SDL 49. Dit zal zonder twijfel ten koste gaan van het woongenot alsmede de waarde van voornoemde SDL herenhuizen (zie ook bijlage 5 en 6).

- **Schade**

Op 15 december 2016 hebben SDL 49+51 tijdens het rücksichtslos verwijderen van gewapend beton restanten aan de achterzijde van erf SDL 47 en SDL 49 zichtbare schade opgelopen in de vorm van scheurvorming in buiten- en binnenmuren. Ufkes Apeldoorn heeft die dag de egalisatiewerkzaamheden uitgevoerd zonder specifieke kennisgeving en woningopname vooraf. Ten gevolge van het verwijderen van deze betonresten is een prachtig onderhouden heg op de erf grens van SDL 47 en SDL49 zwaar ondermijnd, gaan overhellen en uiteindelijk op 13 januari 2017 grotendeels ingestort.

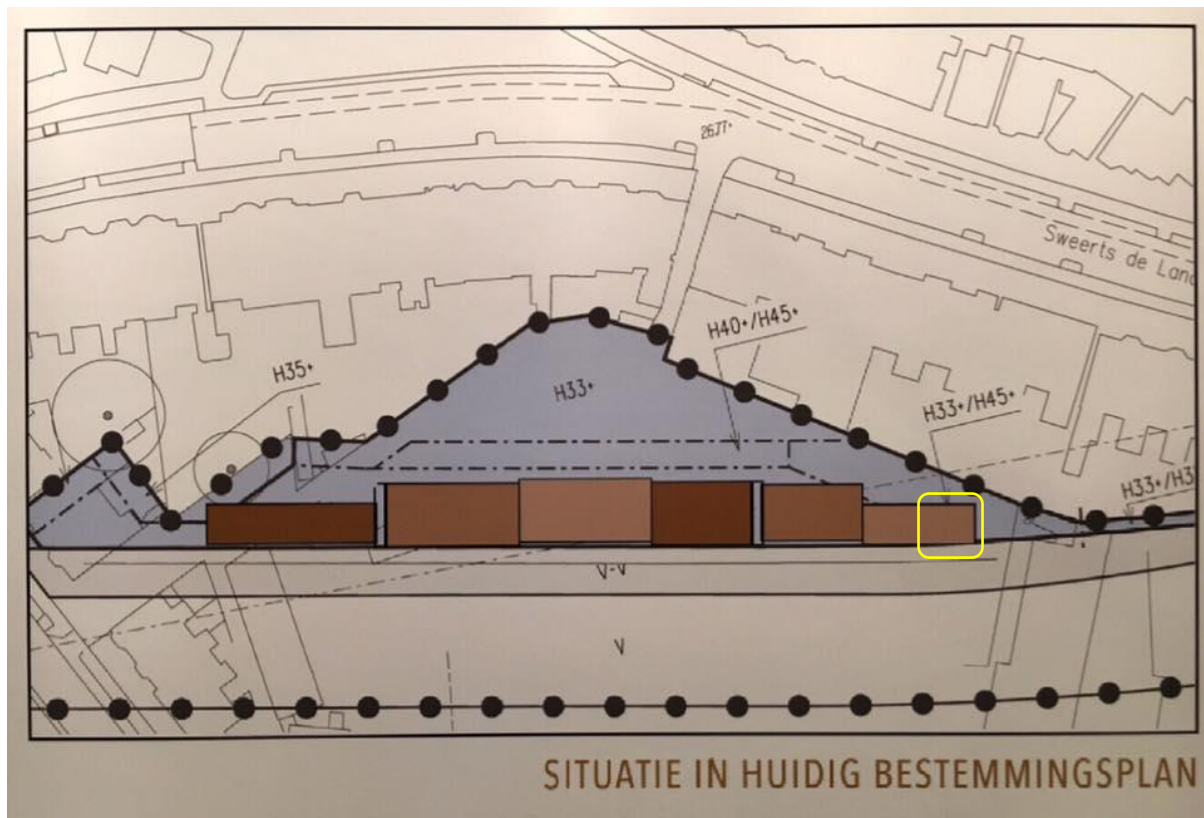
De fundamente van de herenhuizen aan de Sweerts de Landasstraat en Bouriciusstraat grenzend aan K10 staan direct op zandgrond, zijn niet gefundeerd op palen. Gedurende de bouw van de nieuwe herenhuizen aan de Amsterdamseweg dienen de aan K10 grenzende herenhuizen dan ook optimaal ontzien te worden. Wij gaan er van uit dat alle aan K10 grenzende herenhuizen vóór aanvang K10 bebouwing aan een zorgvuldige opname zullen worden onderworpen en dat de fundamente t.b.v. de nieuwe herenhuizen op verantwoorde wijze zullen worden geplaatst, zonder gebruikmaking van heiwerk.

Ondergetekenden accepteren niet langer dat door K10 (bouw)werkzaamheden nog meer schade wordt toegevoegd aan hun herenhuizen en erf. Tijdens K10 (bouw)werkzaamheden ontstane schade zal direct worden verhaald op BPD/KWP (Bouwfonds Property Development/Kondor Wessel Projecten).

Wij verzoeken u bij behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan met bovenstaande rekening te houden en zowel ontwerp alsmede realisatie van het eerste herenhuis zoals zojuist toegelicht af te wijzen.

Hoogachtend,

⁽¹⁾ De informatieavond *plan Arnhemse Heeren* is georganiseerd door Kondor Wessels Projecten (uitnodiging per brief is ondertekend door Ralph Weghorst) en vond plaats op woensdag 5 juli 2017 van 19:00–20:00, locatie Molenplaats Sonsbeek. Brief kenmerk: RW/EH 170626. Een kopie van deze uitnodiging is verstuurd naar projectleider Harriët Wansink, gemeente Arnhem.



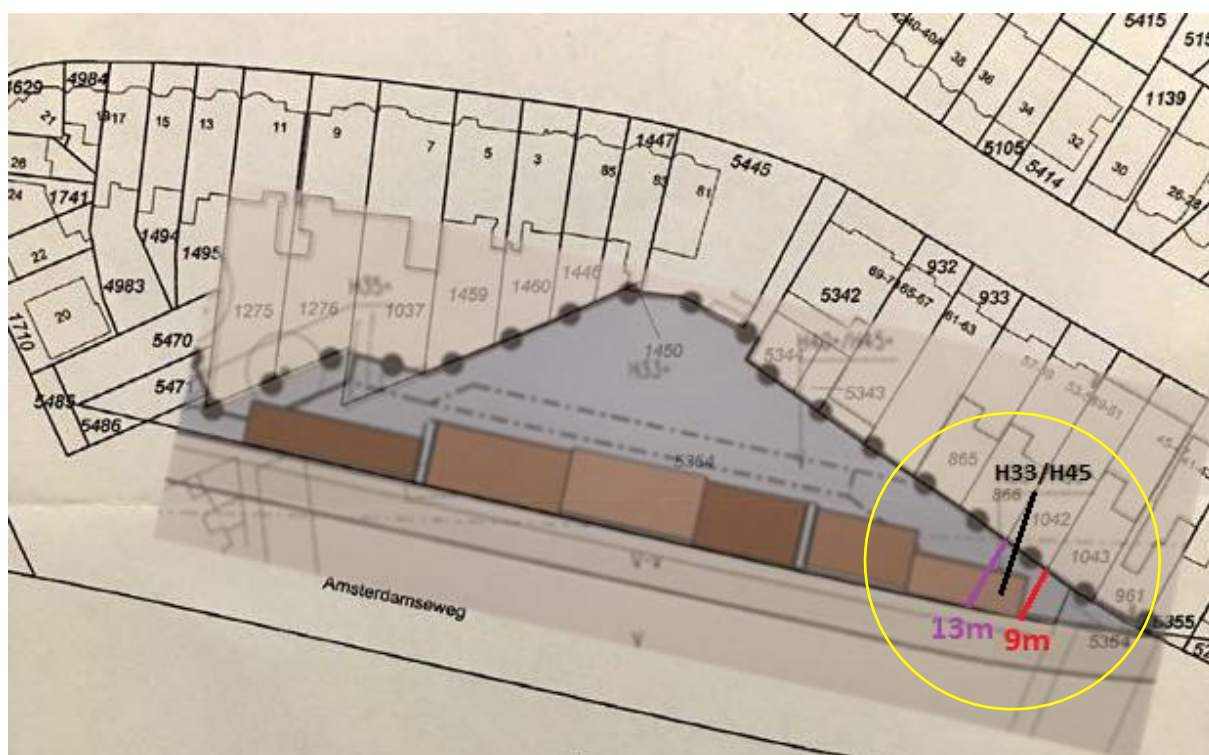
Bijlage 1 – Situatie in huidig bestemmingsplan



Bijlage 2 – voorlopig ontwerp situatie



Bijlage 3 – ontwerp voorgevel en achtergevel



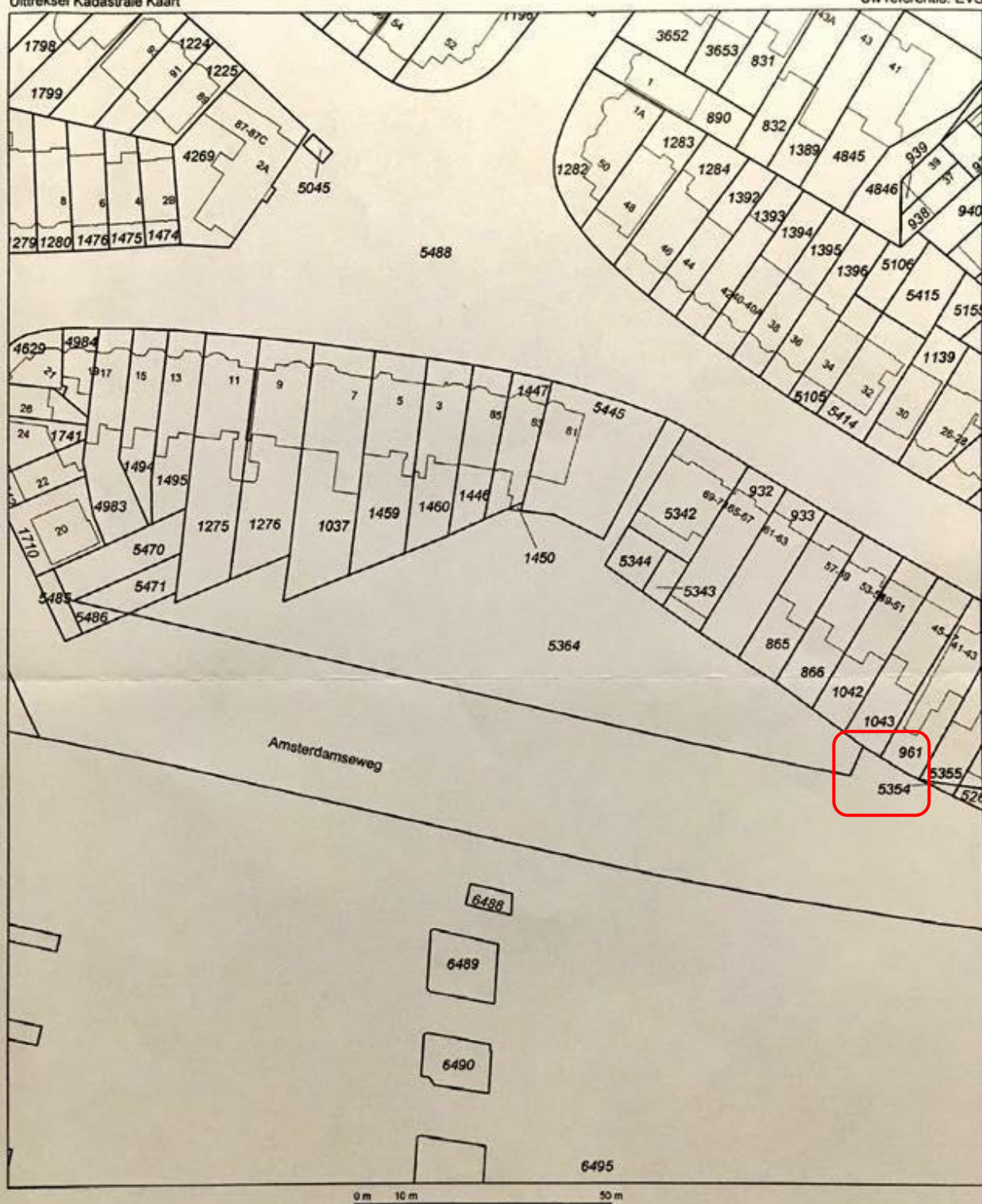
Bijlage 4 – uittreksel kadastrale kaart met overlap situatie in huidig bestemmingsplan



Bijlage 5 – eerste herenhuis in rij van max. 19 herenhuisen langs de Amsterdamseweg in Arnhem



Bijlage 6 – hoogte van herenhuisen langs de Amsterdamseweg in Arnhem



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 21 november 2016
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

ARNHEM
 M
 5364



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



INGEKOMEN - 3 JAN. 2018



Aan de gemeenteraad van Arnhem,
Postbus 9029,
6800 EL ARNHEM

Betreft: zienswijze

Arnhem, 2 januari 2018

Geacht College,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het bestemmingsplan Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10), delen wij u mede tegen dit plan bezwaar aan te tekenen. Onze bezwaren zijn verderop weergegeven.

Eerst willen wij u graag voorleggen dat wij verheugd zijn dat de voorgaande plannen voor kantoorontwikkelingen nu worden vervangen door een plan voor woningbouw. Dat sluit beter bij onze wijk aan en geeft een veel beter aanzicht van onze woonwijk direct aan de achterzijde van het station. Het betreft dan ook de "Sonsbeekzijde" van het station, hetgeen een aantrekkelijk gevoel oproept dat door dit plan kan worden bevestigd.

Desalniettemin leggen wij u het volgende voor. Wanneer u hiermee rekening houdt bij de vaststelling kan het plan alleen maar aantrekkelijker worden.

1. De gemeente hanteert een parkeernorm van 1,5 auto per woning. Dat mag dan wel de algemene norm zijn, maar voor een bestemmingsplan als het onderhavige, gebaseerd op een specifiek bouwplan, dient echter een specifiek op die locatie te hanteren norm te worden opgenomen. Het gehanteerde aantal is immers te weinig in relatie tot het onderliggende bouwplan voor 19 woningen, gezien de vermoedelijk zeer hoge verkoopprijs van de woningen. De betreffende categorie kopers beschikt, naar mag worden verwacht, gemiddeld over zeker meer dan 2 auto's per woning. Daarbij komen nog de bezoekers. Er is/likt geen plaats voor dit aantal parkeerplaatsen op het perceel. In de directe omgeving is een parkeerregime voor betaald parkeren en vergunninghouders. De gemeente verstrekt geen vergunningen aan de nieuwe bewoners omdat zij op eigen terrein zouden kunnen parkeren. Betaald parkeren is alleen reëel in relatie tot kort parkeren. Hier ligt een parkeerprobleem dat zal uitstralen over de omgeving, waaronder de Sweerts de Landasstraat en de Bouriciusstraat. Naar onze mening moet een hogere parkeernorm, van bijvoorbeeld 2 parkeerplaatsen per woning, in de regels worden opgenomen.
2. De uitweg van het perceel naar de Sweerts de Landasstraat brengt aldaar meer verkeersbewegingen met zich mee. Ook ontstaat meer parkeerhinder door meer parkeerplaatsbehoevenden (zie ook onder punt 1.) en hinder door koplampen die naar binnen schijnen bij woningen aan de overzijde van de uitweg. Ook naastgelegen woning(en) hebben nu al een ontsluiting op deze steeg. Een en ander vergt een oplossing.

3. De monumentale boom op het erf Bouriciusstraat 9 vereist een beperking voor het gebruik als tuin van het perceel van de nieuwe woning(en). De cirkel ter bescherming van de boom (de beschermingszone) sluit niet aan op de cirkel die is opgenomen in het bestemmingsplan voor de Burgemeesterswijk. Het nieuwe boomonderzoek geeft meer mogelijkheden voor de bouw dan het vorige rapport, dat was opgesteld ten behoeve van de kantoorontwikkeling, omdat de beschermingszone kleiner is. Er lijkt nu te weinig ruimte aanwezig om de boom te beschermen t.o.v. de bouwwerkzaamheden, zoals de ontgraving en steigers en t.o.v. de nieuwe woningen. Een en ander doet vrezen dat de bescherming niet afdoende is.
4. In eerdere bestemmingsplannen is bepaald dat een van west tot oost aaneengesloten geluidwand (van 7 m hoog) langs de Amsterdamseweg moet worden gerealiseerd. Dit ter bescherming van het woongenot van de bewoners aan de Sweerts de Landasstraat en de Bouriciusstraat. Er zijn duidelijke toezeggingen gedaan door de wethouder, in onder meer de raadsvergadering van 21 november 2011, om deze aansluitende gedeeltes te realiseren. Ook de gemeentelijke randvoorwaarden vereisen een volledige geluidstechnische aansluiting.

Een na de terinzagelegging, niet in het bestemmingsplan opgenomen nader onderzoek geeft aan dat een geluidwand van naar keuze 3, 4 of 7 meter een optie is. Het bestemmingsplan voorziet in minimaal 3 meter. Wanneer de criteria worden toegepast die een hogere grenswaarde voor de woningen aan de Sweerts de Landasstraat/Bouriciusstraat zouden toestaan (hetgeen nodig is), dan moet eerst gekeken worden of het stedenbouwkundig reëel is een fysieke oplossing te realiseren. Dat moet mogelijk zijn omdat immers ook de bestaande muur van K11 (EW) aanvaardbaar bleek en in de voorbije kantoorplannen (uiteindelijk) de volledige geluidwand was opgenomen. Wij vragen u dan ook een 7 meter hoge wand (of even hoog als die van EW), die natuurlijk ook gedeeltelijk van glas kan zijn, juridisch vast te leggen in het bestemmingsplan. Overigens wordt in het nader onderzoek met geen woord gerept over de aansluiting op K12; dat is natuurlijk wel nodig, want daarvoor geldt bovenstaande ook.

5. Gezien de korte afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de woningen aan de Sweerts de Landasstraat/Bouriciusstraat spelen privacy-aspecten een rol omdat geen bepalingen zijn opgenomen om die afstand aanvaardbaar vast te leggen. Waarom is in het bestemmingsplan geen bouwvlak, achtergevelgrens of minimale tuindiepte opgenomen teneinde er voor te zorgen dat de achtergevels niet te dicht op de bestaande woningen/tuinen kunnen worden gebouwd? Wij verzoeken u hierin afdoende te voorzien.

Tenslotte merken wij op dat bovenstaande bezwaren weliswaar ook zijn ingebracht in gevoerd overleg met ontwikkelaar en gemeente, doch dat dit overleg gedeeltelijk pas na de terinzagelegging heeft plaatsgevonden. Daarmee rest ons geen andere weg dan u te vragen om met de genoemde aspecten rekening te houden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uw besluit zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,



Gemeenteraad Arnhem

Postbus 9029

6800 EL Arnhem

Arnhem 4 januari 2018



Betreft:

Zienswijze ontwerpbestemmingswijziging k 10 Amsterdamseweg te Arnhem (nl.imro.0202.920-0201)

Beste lezer,

Middels dit schrijven wil ik een zienswijze indienen inzake bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan Arnhem Centraal II met als geldende functie dienstverlening ter plaatse wil men wijzigen naar de bestemming wonen. Dit heeft voor ons (eigenaar Bouriciusstraat7 te Arnhem) aardig wat consequenties.

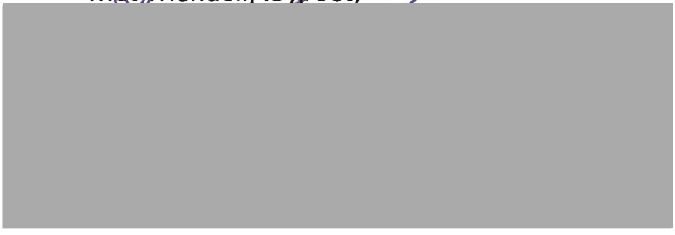
Op 6 november 1998 is het huidige bestemmingsplan vastgesteld. In 1999 heb ik het pand gekocht met de wetenschap dat er geen woningen direct achter de achtertuin gebouwd gingen worden met de nodige inijk 24/7 tot gevolg. Het geldende bestemmingsplan dienstverlening en het eerdere plan met het kantoor zouden we in de avond en weekend uren (nagenoeg) geen inijk hebben. We beschouwen dit als een grote inbreuk op onze privacy.

Verder is ons door de Gemeente Arnhem begin 2000 beloofd dat de nieuwe bebouwing een gesloten gevel zou hebben zodat het toegenomen geluidshinder, door de Amsterdamseweg te verbreden en een extra treinspoor aan te leggen, gereduceerd zou worden. Het huidige plan bestaat uit 3 bouwblokken met 2 doorgangen, waardoor 2 geluid lekken ontstaan. Dit is niet conform eerdere afspraken.

De voorgenomen ontsluiting middels de Sweerts deLandastraat is erg smal en m.i. niet geschikt voor ontsluiting van 30 auto's, fietsen, voetgangers, spelende kinderen etc. Het wordt een erg gevaarlijke en onoverzichtelijke situatie.

Gezien de voorgenomen functie van de geprojecteerde woningen, waarvan maximaal 33% als praktijkruimte mogen bestaan, is de parkeernorm van 1.5 erg minimaal. De woningen met deze functie zullen extra auto bewegingen aantrekken. Dit is gezien de bebouwing van de Burgemeesterswijk niet toelaatbaar.

Met vriendelijke groet,





INGEKOMEN - 3 JAN. 2018

Aan: De gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Arnhem, 3 januari 2018

Betreft: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Arnhem Centraal-Amsterdamseweg (K10)

Geachte gemeenteraad,

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om bezwaar te maken tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Arnhem Centraal Amsterdamseweg (K10).

Hierbij gaat het niet zozeer om de wijziging van bestemming van Kantoor naar Wonen. Ik maak bezwaar tegen de voorgestelde begrenzing van mogelijke bebouwing en de wijze waarop deze begrenzing tot stand is gekomen.

Het is al vele jaren duidelijk dat er op de kavels K10, K9 en K12 bebouwing zal komen. Daartoe zijn in de afgelopen jaren meerdere initiatieven geweest, waarvan sommige volledig zijn uitgewerkt tot aanvraag van een bouwvergunning. Voor K10 is de laatste volledige uitwerking in 2010 geweest. Over alle initiatieven is daarbij steeds voortdurend overleg geweest met bewoners. Vaak al in een heel vroeg stadium.

Dat heeft in de voorgaande plannen veelal geleid tot min of meer acceptabele plannen.

In het laatste traject dat door Eurocommerce Projectontwikkeling destijds is gevolgd, heeft de gemeente een actieve rol gespeeld. De projectleider van de gemeente had destijds veelvuldig contact met de bewoners. Ook was er overleg met de bomendeskundige van de gemeente Arnhem.

De situatie ter plekke is u als gemeente bekend. In de nabijheid van de kavels K10 en K12 staan in particuliere tuinen twee monumentale bomen. Te weten een Witte Paardenkastanje en een Noorse Esdoorn. Deze bomen staan op de lijst met waardevolle bomen van de gemeente Arnhem. De bomen hebben de status monumentale boom Nederland. Beide bomen zijn ook opgenomen op de lijst monumentale bomen van de Bomenstichting.

Wat verbazing wekt is dat bij de eerste uitwisseling met de projectontwikkelaar van het huidige plan, Arnhemse Heeren, gebleken is dat de projectontwikkelaar niet op de hoogte was van de voor dit plan van belang zijnde monumentale Witte paardenkastanje die in de tuin van Bouriciusstraat 9 staat. De gemeente heeft de projectontwikkelaar niet voldoende op de hoogte gebracht van de status van deze boom en de mate waarin deze boom bescherming behoeft. Dit terwijl deze kennis bij de gemeente aanwezig is.

In mijn optiek is de gemeente verantwoordelijk om hiervoor zorg te dragen. De gemeente heeft de boom op de waardevolle bomenlijst geplaatst en geeft daarmee aan dat de boom bescherming behoeft. Nu het aankomt op daadwerkelijk omzetten van intentie van bescherming van waardevolle bomen naar daadwerkelijke alles doen wat mogelijk is om de Witte paardenkastanje voldoende leefruimte en goede leefomstandigheden te bieden, laat de gemeente alle mogelijkheden liggen. Sterker nog de gemeente doet in mijn optiek erg weinig om uitvoering te geven aan de bescherming van deze monumentale boom.

Door de huidige projectontwikkelaar is opdracht gegeven aan Boomontzorging.com een boomeffectanalyse te maken.

Er is een aantal jaren terug een boomeffectanalyse gemaakt, door boomadviesbureau Duifhuizen, in opdracht van Eurocommerce bij de toenmalige bouwplannen. Deze BEA is door de gemeente niet ter beschikking gesteld aan de huidige ontwikkelaar. Aanwezige beschikbare informatie is daarmee niet gebruikt.

De bomendeskundige van de gemeente heeft destijds, ten behoeve van de BEA die door Duifhuizen is opgesteld, de kroonprojectie van de Witte paardenkastanje ingemeten. De boomeffectanalyse die door boomontzorging.com is opgesteld, geeft een flink afwijkende kroonprojectie. Als gevolg hiervan komt

Boomontzorging.com tot een slechts beperkte bescherming van de boom en concludeert Boomontzorging.com dat er zelfs tot onder de kroonprojectie kan worden gebouwd. (In bijgevoegd overzicht zijn de meest opvallende verschillen tussen de beide boomeffectanalyses opgenomen.)

Gevolg is dat de eerste presentatie van de bouwplannen liet zien dat onder de boom huizen ter hoogte van 13 meter zijn geprojecteerd. Het was allemaal indicatief. En er kan nog gewijzigd worden in de plannen, zo werd verzachtend opgemerkt.

De gemeente laat de projectontwikkelaar haar gang gaan en neemt geen standpunt in over de bescherming van de boom. De gemeente verwijst naar de BEA en gaat voorbij aan haar eigen inmetingen die zijn opgenomen in het rapport van Boomadviesbureau Duifhuizen. Met name de kroonprojectie pakt gunstiger uit. En over de werkzone die nodig is wordt helemaal niet meer gerept. Die zone wordt in de eerdere rapportage wel genoemd. Hoe kan het dat de gemeente voorbijgaat aan informatie die door haar zelf in een eerder plan is aangeleverd?

De opmerking (in de BEA van boomontzorging.com) dat als de boom in de toekomst dood zal zijn, het huidige bouwplan ruimte laat voor uitbouw van de herenhuizen aan de achterzijde, is heel suggestief en laat vanuit boomontzorging.com vooral meedenken met de projectontwikkelaar zien. Van een bomenadviesbureau zou je mogen verwachten dat het hoofduitgangspunt is behoud van de boom op zo lang mogelijke termijn. De studie van boomontzorging.com is hiermee niet objectief te noemen.

De gemeente geeft op de waardevolle bomenlijst gemeente Arnhem aan dat bij werkzaamheden in de buurt van waardevolle bomen rekening moet worden gehouden met de kwetsbare boomzone. De kwetsbare boomzone is kroonprojectie+ 2 meter volgens de Bomenstichting. Deze zone is ook in het rapport van boomadviesbureau Duifhuizen aangehouden. In het rapport van Boomontzorging.com wordt niet over een kwetsbare boomzone gesproken. Dat betekent dat in de kroonprojectie onvermijdelijk werkzaamheden plaats gaan vinden die altijd een negatief effect zullen hebben op het wortelpakket van de boom en hiermee de leefomstandigheden van de boom onherroepelijk en onomkeerbaar zal aantasten.

In het laatste overleg dat met gemeente, projectontwikkelaar en de commissie leefomgeving Burgemeesterskwartier is geweest, te weten 7 december j.l., is gesproken over het gewenste toetsingskader voor bescherming van de boom. Dat kader is op dit moment niet helder en daarmee is het onmogelijk om een goede bebouwingsgrens in het bestemmingsplan op te nemen.

In eerste instantie dient er bij de bestemmingsplanwijziging voldoende beschermende afstand tot de monumentale boom worden gehouden. Dit eerste toetsingskader moet voldoende bescherming bieden. Dat betekent dat er binnen kroonprojectie +2 meter geen bebouwing kan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is de plek om dit goed te regelen en te waarborgen. Hier ligt een grote kans voor de gemeente Arnhem om te laten zien hoe ze haar bomen- en groenbeleid daadwerkelijk, als het op uitvoering aankomt, vormgeeft.

Daarnaast wijs ik er nog maar eens op dat de geweldige Plataan die aan de Sonsbeekzijde van het station stond, door graafwerkzaamheden en opslag van materialen onder de kroonprojectie waardoor het wortelpakket onherstelbaar beschadigd is, het niet gered heeft. Het is dan ook cruciaal dat er voorzichtig met de leefomstandigheden van monumentale bomen wordt omgegaan. Ik heb er geen vertrouwen in dat, met de voorgestelde beschermingsmaatregelen en de zeer nabijgelegen geplande bebouwing, deze monumentale paardenkastanje het zal overleven. De bescherming van monumentale bomen is een zaak van de gemeente en kan niet worden overgelaten aan een projectontwikkelaar.

Overigens, en ik loop nu vooruit op een mogelijke aanvraag omgevingsvergunning, is niet duidelijk uit de gemeentelijke voorschriften wie het werkplan zou moeten opstellen, wie dat goedkeurt en wie het handhaaft. Dat laat veel ruimte voor interpretatie. Hierover is in elke situatie helderheid gewenst.

Tot slot vraag ik aandacht voor de aansluiting van K10 op K12. In het uiteindelijke plan is er mogelijk straks een wand met Herenhuizen gebouwd en staat er een vreemd gebouw op K12, dat in uitstraling helemaal niets te maken heeft met de herenhuizen.

De aansluiting tussen beide kavels vraagt bijzondere aandacht.

Concluderend:

Welke inspanningen gaat de gemeente zelf daadwerkelijk doen om de monumentale boom te beschermen en te behouden ?

De gemeente is niet geloofwaardig, in haar rol als behartiger van het algemeen belang, als de huidige BEA opgesteld door boomontzorging.com wordt aangehouden als uitgangspunt, terwijl blijkt dat de metingen van de kroonprojectie door Boomontzorging.com zoveel afwijkt van hetgeen door de gemeente zelf in het verleden is vastgesteld.

De kwetsbare zone van de boom moet minimaal worden gesteld op kroonprojectie + 2 meter. De grens van het te bebouwen gebied in het ontwerp bestemmingsplan moet hierop worden aangepast.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie met belangstelling tegemoet.
Hoogachtend,



Vergelijking Boomeffectrapportages

	Bomen effectanalyse Duifhuizen Boomadviesbureau	Boomeffectanalyse BoomOntzorging.com
opdrachtgever	Eurocommerce	KondorWessels
jaar	2010	2017
aanleiding	Kantoorgebouwen K10	Herenhuizen K10
lengte en breedte boom, kroonprojectie	16 meter (oost-west) bij 15 meter (noord-zuid), licht elliptisch NB Ingemeten door Arnhem, Dienst Stadsbeheer	12 meter bij 18 meter (kroonprojectie "wat ovaal")
hoogte boom	18 meter	19 meter
plantjaar boom	1990-1910 (bron: Bomenstichting)	1880 ("even oud als de woningen")
levensverwachting	Max (>15 jaar)	10-15 jaar
conditie	goed	goed
mineermot?	Geen melding	Vraat kastanjemineermot
ziektes?	Geen ziekte	Geen kastanje bloederziekte " geen symptomen, maar kan wel al aangetast zijn" p.9!
maatregelen	Minimale werkzone nodig van 2 meter	Geen melding van afstand houden tot de boom zelf
	Geen grond onder kroonprojectie vervangen of verplaatsen (!). (=5 meter) verdichting van grond onder de kroonprojectie (door machines tijdens bouw) dient ten allen tijde voorkomen te worden (p14)	Afgraving zou kunnen tot 4 meter van de stamvoet van de boom (p13)
		Woning kan vast zo ontworpen worden, dat na dood van de boom, deze uitgebouwd kan worden (!!)

Bart Lagerberg - RE: Betr.: RE: Concept-bestemmingsplan Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)

Van: <RO-ProRail@prorail.nl>

Aan: [REDACTED]

Datum: 08-01-2018 16:16

Onderwerp: RE: Betr.: RE: Concept-bestemmingsplan Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)

Geachte heer [REDACTED] beste Bart,

Het ontwerp-bestemmingsplan "Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)", welke met ingang van 28 november 2017 tot en met 8 januari 2018 ter inzage ligt, geeft ProRail aanleiding om - in formele zin - tijdig de volgende zienswijze in te brengen.

Toelichting:

Er is geen paragraaf opgenomen ten aanzien van trillingen. Het door DGMR uitgevoerde onderzoek 'Haalbaarheidsonderzoek Aspect trillingen nieuw te realiseren woningen, d.d. 4 januari 2018 is nog niet voldoende verwerkt in de toelichting. Bij deze het verzoek om dit alsnog te doen zodat wij dit aspect kunnen beoordelen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectcoördinator | LJV

088 231 15 15 | 06 55 46 23 48 | www.prorail.nl

Tulpenburgh 1.36 , Moreelsepark 3, 3511 EP Utrecht | Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

[REDACTED]

[REDACTED]

Aan: De gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Arnhem, 3 januari 2018



Betreft: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Arnhem Centraal-Amsterdamseweg (K10)

Geachte raad,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze kenbaar te maken betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Arnhem Centraal-Amsterdamseweg (K10), zoals dat op 28 november 2017 ter inzage is gelegd.

In algemene zin zijn wij tevreden met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging van kantoor- naar woonbestemming. Echter de wijze waarop in het plan wordt omgegaan met de bescherming van de door de gemeente aangewezen monumentale boom in onze achtertuin roept vele vragen op. Het lijkt er niet op dat de afwegingen rondom deze boom op basis van objectieve gronden hebben plaatsgevonden. De in opdracht van de initiatiefnemer KondorWessels opgestelde boomeffectrapportage lijkt naar het gewenste resultaat toe te redeneren. Om die reden maken we dan ook bezwaar tegen de in het bestemmingsplan opgenomen begrenzing voor de woonbebouwing in het gedeelte dat het dichtst bij de Sonsbeekzijde-uitgang van het station ligt. De begrenzing ter bescherming van de genoemde monumentale boom is veel te krap ingetekend, waardoor deze onvoldoende beschermd kan worden. De ingetekende grens voor woonbebouwing achter de percelen van Bouriciusstraat 11 en Bouriciusstraat 9 is derhalve onjuist.

De conclusie van paragraaf 5.6 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is echter dat er "geen belemmeringen" voor de voorgenomen ontwikkeling zijn.

Ondergetekenden willen dat met klem tegenspreken. De genoemde conclusie uit de toelichting zou alleen valide zijn indien ook de daaraan ten grondslag liggende aannamen en vooronderstellingen juist zouden zijn. Dat is zeker op een aantal cruciale onderdelen niet het geval.

In de kern zijn de volgende aannamen en vooronderstellingen uit de boomeffectanalyse in opdracht van KondorWessels uitgevoerd door 'Boomontzorging.com', discutabel of pertinent onjuist:

1. De omvang van de kroonprojectie is 18x12 meter
2. Het wortelpakket beperkt zich tot 4 meter vanaf de stamvoet van de boom
3. De bebouwing kan vanaf 4 meter van de stam plaatsvinden, werkruimte voor de bouw is niet nodig
4. Er kan gebouwd worden tot een hoogte van 9 meter, zonder de gesteltak op 9,5 meter hoogte te beïnvloeden

Voordat we op elk van deze vier punten ingaan, willen we er graag op wijzen dat er voor eerdere plannen voor K10 in het recente verleden ook boomeffectenanalyses zijn uitgevoerd. De conclusies uit deze analyses van 2010 komen op cruciale onderdelen niet overeen met de huidige conclusies.

De betreffende onderzoeken zijn uitgevoerd door Boomadviesbureau Duifhuizen in opdracht van Eurocommerce. Bij de toenmalige behandeling van het bestemmingsplan K10, werd deze analyse, tezamen met een aanvulling daarop, door de gemeente gebruikt bij de afhandeling van bezwaren.

Overigens zijn de in opdracht van de initiatiefnemer door Boomontzorging.com opgemeten begrenzings sterk afwijkend van wat er op luchtfoto's en in het veld te zien is. Graag wijzen we er in dat verband op dat voor de analyse van 2010 de inmetingen van de kroonprojectie hebben plaatsgevonden door de Dienst Stadsbeheer van de gemeente Arnhem.

1. De omvang van de kroonprojectie is 18x12 meter

De in de boomeffectanalyse van Boomontzorging.com genoemde kroonprojectie is onjuist. Op de luchtfoto in de rapportage is trouwens simpelweg te zien dat dit niet klopt. De rode stippellijn op de luchtfoto op pagina 4 van de rapportage staat te veel in noordwestelijke richting ingetekend, waardoor de boom onjuist geprojecteerd wordt. De eerder door de Dienst Stadsbeheer ingemeten kroonprojectie was in 2010 al 16x15 meter. Metingen in het veld door ondergetekenden laten ook zien dat de kroonprojectie van de boom ongeveer 17,5x15,5 meter bedraagt.

Kortom het uitgangspunt dat de breedte van de boom, gemeten loodrecht op de tuilmuren van de twee genoemde percelen aan de Bouriciusstraat slechts 12 meter zou zijn, klopt niet.

De straal van de halve cirkel in het ontwerp-bestemmingsplan is dan ook tenminste 2 a 2,5 meter te klein, louter gebaseerd op de kroonprojectie. Dat is goed te zien, aangezien in het op 28 september 2015 definitief vastgestelde aangrenzende bestemmingsplan Burgemeesterswijk-Transvaal de andere helft van de cirkel veel groter is. Beide halve cirkels sluiten daardoor niet op elkaar aan.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat afbeelding 2 op pagina 5 van de boomeffectanalyse van Boomontzorging.com suggestief en onjuist is. Gesteld wordt dat de boomprojectie met een rood-wit lint is aangegeven. Dit is onjuist. Op de foto is overduidelijk te zien dat het lint ONDER de boom loopt. Verder wordt gesuggereerd dat met de rode lijn de locatie van de woning (6,5 meter diep) is weergegeven. Ook dit is onjuist, het aangegeven vlak is kleiner.

2. Het wortelpakket beperkt zich tot 4 meter vanaf de stamvoet.

Deze aanname is van belang, aangezien in de boomeffectanalyse gesteld wordt dat er op een afstand van 4 meter vanaf de stam geen beperkingen zijn voor de bouw. In alle literatuur rondom het wortelstelsel van paardenkastanjes wordt als leidraad aangehouden dat het wortelstelsel zich tenminste uitstrekt tot de kroonprojectie. Ook in de eerdere boomeffectanalyse van 2010 is op basis van proefsleuvenonderzoek een advies opgesteld. Daarbij werd vastgesteld (Duifhuizen, pag. 13) dat op 5 meter vanaf de muur (overeenkomend met 5,50 meter vanaf de stamvoet) "veel fijnere wortels en veel haarwortels zijn aangetroffen, met name tussen 10 en 60 cm beneden het maaiveld". Ook zijn toen bodemgasanalyses uitgevoerd, waaruit bleek dat de grond tot dezelfde afstand (5 meter uit de muur, 5,5 meter uit de stam) goed was doorlucht. Kortom het is waarschijnlijk dat het wortelpakket van de kastanjeboom veel verder dan 4 meter uit de stamvoet (3,5 meter uit de muur) reikt.

Terzijde wordt nog opgemerkt dat de tekening op pag. 16 van het rapport van Boomontzorging.com de drie proefstroken laat zien. De tekening is nogal suggestief. Immers de totale lengte van de drie proefstroken is max. 5,1 meter lang en moeten derhalve allen binnen de kroonprojectie vallen. Echter ze staan tot 1,5 meter buiten de kroonprojectie getekend. Hierdoor wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat de beoogde bouwactiviteiten niet onder de kroonprojectie zouden plaatsvinden.

3. De bebouwing kan vanaf 4 meter van de stam plaatsvinden, werkruimte voor de bouw is niet nodig

Deze aanname is er allereerst op gebaseerd dat het wortelstelsel van de boom zich slechts tot 3,5 meter uit de muur (4 meter vanuit de stamvoet) zou uitstrekken (zie hiervoor). Bovendien wordt aangenomen dat er vanaf die veronderstelde grens van het wortelpakket gebouwd zou kunnen worden. Algemeen wordt echter geadviseerd dat er buiten het wortelpakket en de kroonprojectie tenminste een werkzone van 2 meter aangehouden zou moeten worden. Dit wordt ook door de Bomenstichting geadviseerd. Deze ruimte is nodig voor het plaatsen van steigers en het uitvoeren van de werkzaamheden. Ook moet voorkomen worden dat er bodemverdichting of vergraving plaatsvindt onder de kroonprojectie (bijlage 2 van het rapport van Boomontzorging.com bevat overigens al deze richtlijnen, maar ze worden niet gevolgd). In het eerdergenoemde rapport van Duijfhuisen (pag. 14 en 15) zijn wel vele aanbevelingen opgenomen voor deze zone. Verder zal het zo dicht bouwen bij de boom, deels zelfs onder de kroonprojectie, de waterhuishouding en vochtvoorziening van de boom nadelig beïnvloeden.

Geconcludeerd moet worden dat deze aanname (van 4 meter vanaf de stam kan gebouwd worden) onmogelijk terecht kan zijn. Er dient een beschermingszone van tenminste 7 meter vanuit de muur (7,5 meter vanuit de stamvoet) aangehouden te worden, zoals in het eerdere rapport van Duijfhuisen is opgenomen.

4. Er kan gebouwd worden tot een hoogte van 9 meter, zonder de gesteltak op 9,5 meter hoogte te beïnvloeden

De maximale bouwhoogte van de geplande panden, deels onder de kroonprojectie, loopt op tot 13,2 meter. Onduidelijk is uit het bestemmingsplan welke hoogte precies op welke plek is toegestaan. Duidelijk is echter dat het bouwen van -naar het nu lijkt- drie etages onder de op 9,5 meter hoogte aanwezige cruciale gesteltak, niet mogelijk lijkt zonder de boom te beschadigen of de leefomstandigheden van de monumentale beschermde boom nadelig te beïnvloeden.

Conclusie monumentale boom

Geconcludeerd kan worden dat gelet op de vier bovengenoemde punten, het niet mogelijk is de boom afdoende en langdurig te beschermen tijdens en na de bouw. De bouw van de herenhuizen op zo'n korte afstand van de monumentale kastanjeboom kan dan ook niet toegestaan worden. De beschermingszone rondom de boom dient aanmerkelijk vergroot te worden en de grens van eventuele bebouwing dient daaraan aangepast te worden.

Daarnaast willen we graag nog een aantal aanvullende opmerkingen maken.

Voorgeschiedenis

In algemene zin zijn we wat verbaasd dat de gemeentelijk projectleider van dit plan niet op de hoogte is van het bestaan van de analyse van Duijfhuisen uit 2010, noch deze ter beschikking heeft gesteld aan de initiatiefnemer. Op deze wijze wordt geen recht gedaan aan de voorgeschiedenis rondom deze boom. Ter bescherming van de boom heeft de Raad van State in het verleden uitspraak gedaan en zijn er na veel overleg met de gemeente voor het bestemmingsplan Arnhem Centraal II randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden komen in het voorliggende plan niet meer expliciet terug.

Levensverwachting boom

De vitaliteit en conditie van de kastanjeboom is goed. Er zijn geen symptomen of tekenen van aantasting door de Kastanjebloedingsziekte, noch van aantasting door houtparasitaire schimmels. Dat wordt in beide boomeffectanalyses geconstateerd. Vreemd genoeg is de verwachte levensduur in het rapport van Boomontzorging.com “niet veel langer dan 10 tot 15 jaar” vanwege het verhoogde risico op de Kastanjebloedingsziekte. In het rapport wordt op pag. 14 zelfs al ingespeeld op het kappen van de boom na 10 tot 15 jaar, waarmee dan in het ontwerp van de woning rekening kan worden gehouden, “zodat deze na de kap van de boom relatief eenvoudig uitgebouwd kan worden”.

Periode na de bouw

Graag zouden wij van de gemeente horen op welke wijze de beperkingen voor het gebruik van de toekomstige tuinen onder de kroonprojectie van de boom, gehandhaafd gaan worden. Dit om te voorkomen dat de boom door oneigenlijk gebruik inderdaad na korte tijd gekapt moet worden en de woning uitgebouwd kan worden. Verder zal de waterhuishouding ter plaatse worden beïnvloed, waarvoor compenserende maatregelen voor de boom nodig zullen zijn. Ook zijn wij benieuwd op welke wijze gefaciliteerd kan worden dat eigenaren van de boom onderhoud kunnen plegen aan de boom vanaf de Amsterdamseweg kant.

Aansluiting bebouwing met K12

In het ontwerp-bestemmingsplan en de plannen van KondorWessels wordt geen aandacht besteed aan de aansluiting van de beoogde woonbebouwing van K10 op het vergunde kantoorgebouw van Breedband Arnhem op de locatie K12. Gelet op de geluidhinder zou hier een geluidwand of muur moeten komen. Graag zouden we een goede inpassing in het bestemmingsplan opgenomen zien.

Conclusie

De laatste twee woningen passen niet binnen de kaders zoals benodigd om de monumentale boom langdurig te beschermen. Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend

