

B&V ONTWIKKELING BV
'De kracht van creativiteit'



Plattenburgerweg 89-91, Arnhem
Samenvatting omgevingsdialogoog
Maart 2021

Colofon

14 Maart 2021

Urban Advice & ELSe in opdracht van B&V ontwikkeling BV



UrbanAdviceandELSe.com

Contact: B&V Ontwikkeling BV

Loek Viester

Buntgraslaan 39

8084RA 't Harde

06-55824800

info@b-v.nl

www.b-v.nl



Inhoudsopgave

Introductie	4
Eerste verzoek aan gemeente	5
Samenvatting bewonersavond 1	6
Samenvatting bewonersavond 2	8
Samenvatting bewonersavond 3	10
Aangepaste plannen voorgesteld aan gemeente	13
Email met update	14
Aangepaste plannen voorgesteld aan gemeente	15
Aangepaste plannen voorgesteld aan gemeente	16
Samenvatting Feedback moment 4 (online)	17
Uitwerking plannen en opnieuw naar gemeente	21
Bijlagen	22

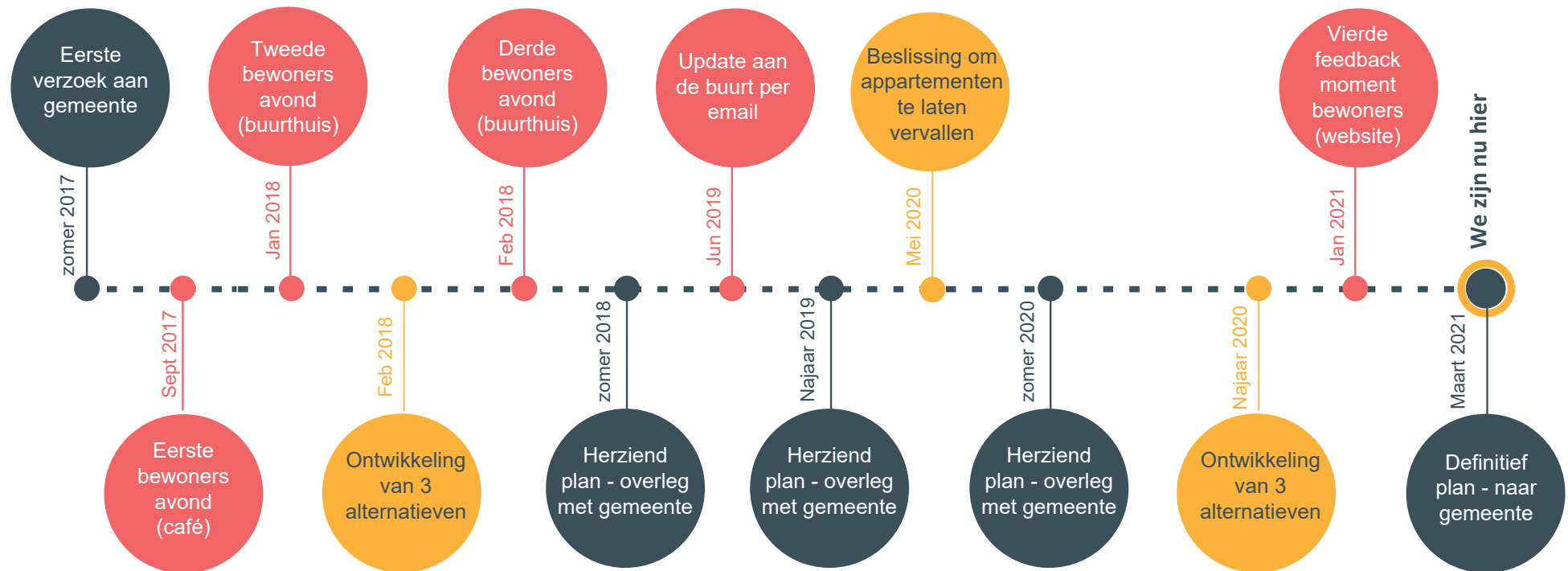


Introductie

Waarom een communicatie verslag?

Dit document heeft als doel om de communicatie en de ontwikkeling van het plan weer te geven, zoals gevoerd en plaatsgevonden met buurtbewoners vanaf mei 2017, over de herontwikkeling van de Plattenburgerweg 89-91. Dit communicatie verslag dient als bijlage bij de laatst ingediende plannen en laat zien hoe de plannen zijn veranderd naar aanleiding van de feedback van de buurt.

Hieronder is een tijdlijn weergegeven die de gemaakte stappen qua communicatie met de omwonenden in beeld brengt. Dit verslag volgt de stappen uit de tijdlijn.

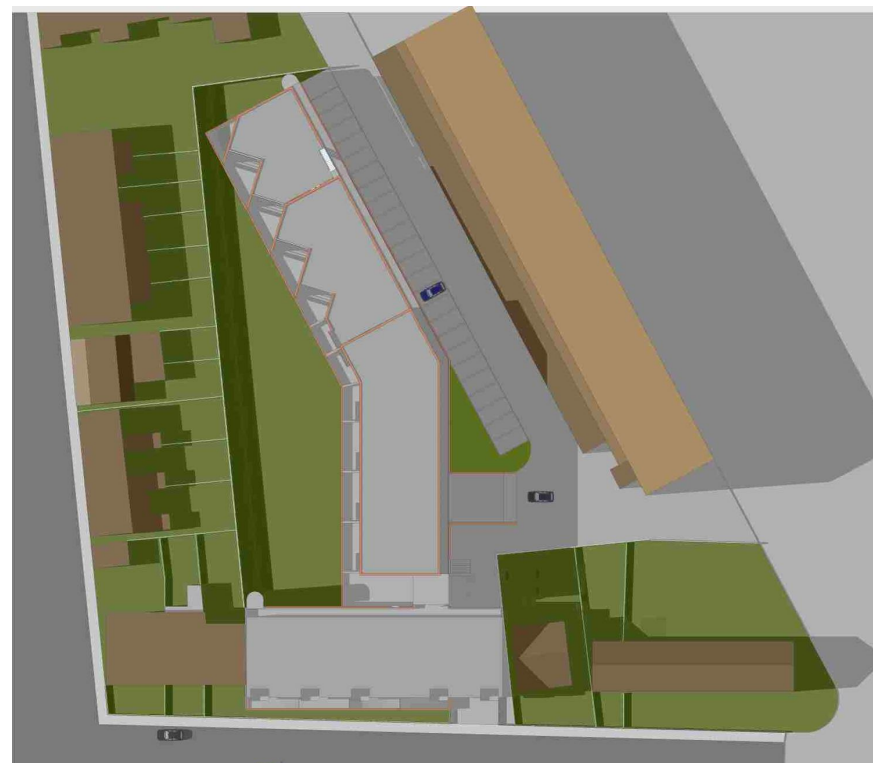


Eerste verzoek aan gemeente

Hieronder afgebeeld het eerste ontwerp dat was voorgesteld aan de gemeente in het najaar van 2017. Dit plan was al aangepast door de architect om de zichtlijnen niet direct op de tuinen te laten vallen. Ook is hier de schaduwval van de zon in beeld gebracht.



21-6-14 uur



21-6-18 uur



Samenvatting bewonersavond 1

Datum en locatie: 26 September 2017, Café de Nieuwe Velper

Deze bewonersavond was georganiseerd om aan de buurt de plannen te presenteren die bij de gemeente voor verzoek medewerking lagen.

Hierna volgt het verslag van de inloopbijeenkomst.

- vanaf 18.30 was het Café de Nieuwe Velper aan de oude Velperweg open voor belangstellenden.
- het aanwezige bouwteam bestaat uit Loek Viester/projectontwikkelaar, Martin Koppenhol /WM3 energie, Bart Nuy/Solareis en Bert Noorman/CARBER Vastgoedadvies.
- de inloopavond werd bezocht door ongeveer 60/70 omwonenden uit de aangrenzende straten/woningen, met name de Plattenburgerweg, Arnoudstraat en Wichard van Pontlaan.

Tot ca 20.45 uur werd er discussie gevoerd over het voorgenomen bouwplan.

- naast een doorlopende powerpointpresentatie lagen de schetsontwerpen en plattegronden voor de locatie Plattenburgerweg 89-91 ter inzage.
- De heer Loek Viester heet omstreeks 19.45 uur eenieder welkom en geeft een korte toelichting op het ontstaan en de inhoud van het ontwerp-bouwplan en de aanleiding van deze bijeenkomst, het verzoek van de gemeente om de draagkracht bij de omwonenden te peilen.

Dit geeft plenair aanleiding tot de volgende opmerkingen/kritiek:

- Waarom verlengt de eigenaar de huurcontacten niet? Komt zijn toezeggingen niet na.
- In tegenstelling tot het gestelde, volgens enkele leidt dit plan niet tot een verbetering van de kwaliteit in de buurt.
- Er wordt gepleit voor minder appartementen dan 48, het is te massaal.
- Er is geen goed huiswerk gemaakt over de haalbaarheid.

Viester: er is een analyse gemaakt en weinig of geen planschade te verwachten.

- Ontsluiting W van Pontlaan en gebruik grond VVE? Er is geen recht van overpad. Viester iom VVE WvPontlaan tot een oplossing komen.
- Plan spoort niet met de bestemming/contouren recent vastgesteld Bestemmingsplan. Houd je hieraan! Bevolking is tevreden met de huidige inhoud. Een wijziging BP is volgens een woordvoerder voor de bewoners niet akkoord en zal tot bezwarenprocedures leiden.
- Er bestaat twijfel over de inhoud van de brief van de gemeente Arnhem aan de heer Viester en het verzoek om met de bewoners van gedachten te wisselen over draagvlak voor het bouwplan. Een woordvoerder beschikt over een interne brief van de gemeente met een negatief advies over medewerking aan het bouwplan. (nader: de brief aan Handelonderneming JaHe BV (Viester) was niet bekend bij de bewoner(s) en stelt het geheel in een ander daglicht). Viester benadrukt nogmaals dat het enige wat nu ter discussie staat is de vraag of er draagvlak bij de bevolking aanwezig is. Voor realisatie van het bouwplan is een bestemmingsplanwijziging met procedure noodzakelijk.



- Bewoners WvPontlaan zitten veelal aan achterzijde/zonzijde en kijken dan tegen de nieuwbouw aan (kijken bij elkaar naar binnen). Viester zegt toe een zonnestudie te laten maken en deze aan de bewoners te doen toekomen.

Koppenhol gaat in op het nieuwe bouwen en licht kort het toe te passen energiesysteem toe (zonnepanelen in combinatie met een ijskelder).

De bewoners zien ter plekke van het bouwplan geen toepassing. Zonnepanelen op bestaande woningen is een goed idee oa de bestaande flat.

Koppenhol vraagt of wellicht een verduurzamingsproject in de wijk haalbaar is. Wordt meegenomen door de bewoners.

Kritiek: niet alle belanghebbenden zijn uitgenodigd. Viester: alle direct aangrenzende bewoners zijn bij brief uitgenodigd.

- Veel huishoudens hebben al 2 auto's. Is daar wel ruimte voor, anders overlast in de buurt. Viester: gemeentelijke parkeernorm is maatgevend en er komen voldoende parkeerplaatsen/garages op eigen terrein.

Na het plenaire gedeelte zijn de volgende individuele opmerkingen gemaakt:

- missen in het bouwplan/vormgeving het karakter van de oude volksbuurt
- is een combi van senioren- en jongerenwoningen geen betere oplossing
- sloop de bedrijfsopstallen en richt het terrein in tot een parkje met speelterrein
- louter laagbouw/bungalows is een betere oplossing. Geen inkijk aan de orde.

Conclusie:

Algemeen vreest men parkeeroverlast die er volgens omwonenden nu al is maar er niet beter op wordt.

Bewoners van de 1e, 2e en 3e verdieping van de Wichard van Pontlaan zijn bezorgd over verlies van zon op de galerij.

Steller: Bert Noorman

Uffelte, 2 oktober 2017

Na deze bewonersavond werd besloten dat er meer overleg met de bewoners noodzakelijk was om het project goed te kunnen ontwikkelen.



Samenvatting bewonersavond 2

Datum en locatie: maandag 15 januari 2018, Buurtvereniging Plattenburg

Deze bewonersavond stond in het teken van het verkrijgen van informatie uit de buurt. Het is de ontwikkelaar duidelijk geworden dat het gepresenteerde plan op de eerste bewonersavond niet goed gevallen is, de vraag werd dus gesteld, “wat wil de buurt”?

De samenvatting die gestuurd was naar de bewoners luidde als volgt:

- Laagbouw is gewenst op de locatie vanwege:
 - » de privacy in de tuinen voor de bewoners van de Arnaudstraat, en
 - » zonlicht voor de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex.
- Type bebouwing dat past binnen de bestaande bebouwing van de wijk.
- Verkeer en parkeren met minimale impact op de wijk.
- Voorkomen van waardevermindering van aangelegene percelen door de ontwikkeling van kwalitatief goede woningbouw.

Losse opmerkingen konden worden geplaatst en ook was er een enquête. Hierna volgt de verzameling van opmerkingen verkregen op deze avond. In de bijlage de uitkomst van de enquête.

Uitstraling/Sfeer:

- Boerderij staat leuk in het straatbeeld
- Normale woningbouw zoals in de wijk
- Herontwikkeling moet een verbetering zijn van de huidige situatie zijn
- Niet een “nieuwbouwwijk” uitstraling
- Nu wonen we in een vrij rustige wijk en we willen de rust graag houden (2x) want dit is wel eens anders geweest.
- Het huidige gebouw moet niet verder vervallen
- Denk aan de veiligheid, de locatie is een blinde hoek

Vormgeving:

- Laagbouw (3x)
- Geen hoogbouw/Niet te hoog (6x)
- Hoeveel lagen maakt niet uit, zo lang er niet naar binnen gekeken kan worden / Privacy belangrijk (2x)
- Nieuwe gebouwen maximaal 1 meter boven huidige dak hoogte -> ook in de toekomst niet in de hoogte (2x)
- Hofje zou optimaal zijn (2x)
- Maximaal 2,5 lagen hoog, met een schuin dak
- Geen hoogbouw – herontwikkeling passend in de wijk
- Gewoon laagbouw. Nette leuke laagbouw zoals de ontwikkeling aan het begin van de plattenburgerweg

- Plattenburgerweg moet plat blijven -> maar wel met een dakje
- We willen geen inkijk in onze tuin
- In het midden groen, sociale voorzieningen. Aan de straatkant, middelhoge woningen voor studenten
- Muur achterzijde tuinen Arnaudstraat behouden (2x)
- Denk aan zichtlijnen. Bewoners flat WvP hebben zeker vanaf 2e/3e woonlaag de woning mede gekocht i.v.m. uitzicht richting Eusebius. Wat wordt daar mee gedaan?
- Bebouwing alleen aan de Plattenburger weg -> rest kan alleen bestemd worden voor tuin of iets dergelijks.
- Strookgrond aan de Plattenburgerweg heeft economische waarde = bouwgrond. De rest van het perceel is ingesloten -> waarde nihil (tuingrond)
- Bebouwing alleen laag is passend in de wijk. Kijk naar het begin van de Plattenburgerweg: Stuk nieuwbouw ter vervanging van de autogarage is goed uitpakket. Oude boerderij slopen is zonde. Creëer woningen voor jonge gezinnen. Hierdoor wordt de wijk levendig en is goed voor de prijsontwikkeling van de hele wijk. In de buurt is genoeg seniorenwoningen.



Invulling:

- Creatieve broedplaats
- Stadsboerderij -> horeca, leverancier groothandel, groentewinkel, kassen (zie Rotterdam: 'Uitjeeigenstad')
- Creatieve broedplaats (MVO)
- Tuintjes (3x)
- Moestuin (2x)
- Zo groen mogelijk
- Er moet niks veranderen aan de huidige situatie
- Er moet rekening gehouden worden met de positie van de nieuwbouw en de zichtlijnen naar de huidige bebouwing (tuinen) om de privacy te waarborgen.
- Recht van overpad wel of niet verplicht? Mee als nieuwe bestemming?
- Winkeltjes (meer dan wonen). Zoals er vroeger ook was, zoals een restaurant, bakker, hoekwinkel, tweedehands winkel, kinderdagverblijf.
- Kinderdagverblijf geen goed idee want dit zal zorgen voor meer verkeer en extra dB bij het buitenspelen
- Boerderij moet blijven
- Speelgelegenheid
- Groen
- Er moet rekening gehouden worden met het schaduw effect vanaf 1 maart op achterzijde van het

appartementencomplex. Bewoners zitten aan de galerij. (Zonnestudie tekening)

Woningbouw:

- Kan best wel iets duurder zijn, het is immers een goede plek in de stad
- Starterswoningen of studenten woningen
- Aardgasvrij!
- Nieuwe doelgroep: Rust bijv. ouderen. Geen jongeren! (2x)
- Waarde huizen zou dalen bij hoogte stijging van de nieuwe gebouwen
- Woningen aan de Plattenburgerweg lijkt zinvol: wanneer men zich aan maximaal 2 lagen houdt. Op deze manier wordt tussenstuk gedicht.

Parkeer en verkeer:

- Ontsluiting door het midden
- Er is nu een parkeerprobleem
- Grote parkeer problematiek
- We willen niet dat het probleem met parkeren en verkeer nog groter wordt
- We willen dat het veilig blijft om op straat te blijven spelen
- Nu reeds parkeerprobleem: er zal min 2 auto's per woning komen i.p.v. 1.3! (3x)
- Hoe wordt verkeer/toerit geregeld (niet op terrein WvP flat)

Algemeen/herontwikkeling

- Is er compensatie waardevermindering? I.v.m. minder/geen uitzicht, minder privacy, bemoeilijken verkoop
- Wat zijn de wettelijke regels waarbinnen bewogen kan/mag worden? Welke artikelen/wetten zin van toepassing?
- Van belang: het geluid resoneert tussen de flats aan de Wichard v Pontlaan, Arnoudstraat en Plattenburgerweg. Het is een echoput. Aan de Arnoudstraat hoort men letterlijk wat op de galerij van de flat wordt gezegd

Duurzaamheid

- Mbt verduurzaming: komen er installaties bovenop de evt. bebouwing? Hoeveel meter hoog komt dit? Hoeveel dB? Opbrengst? Voor wie?



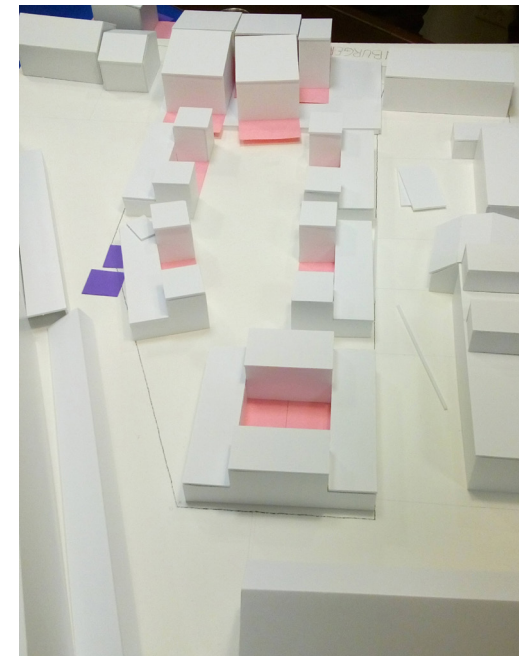
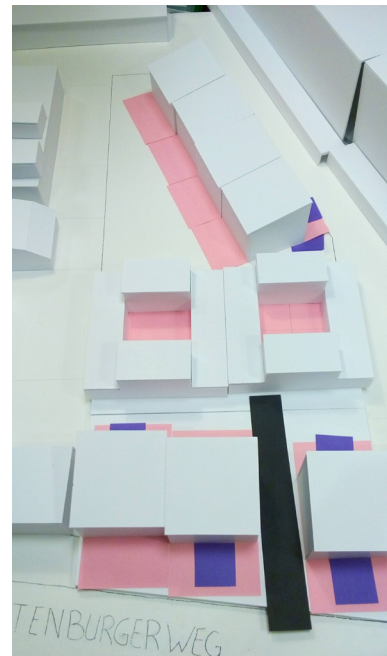
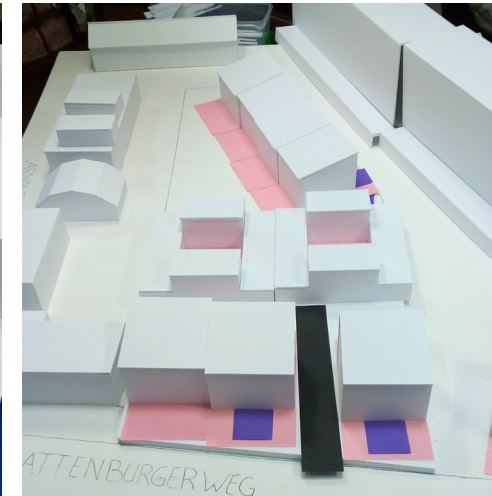
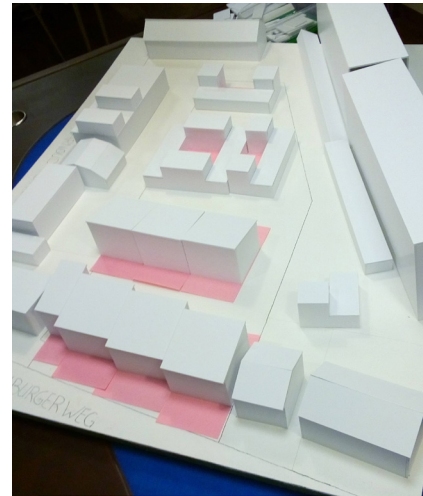
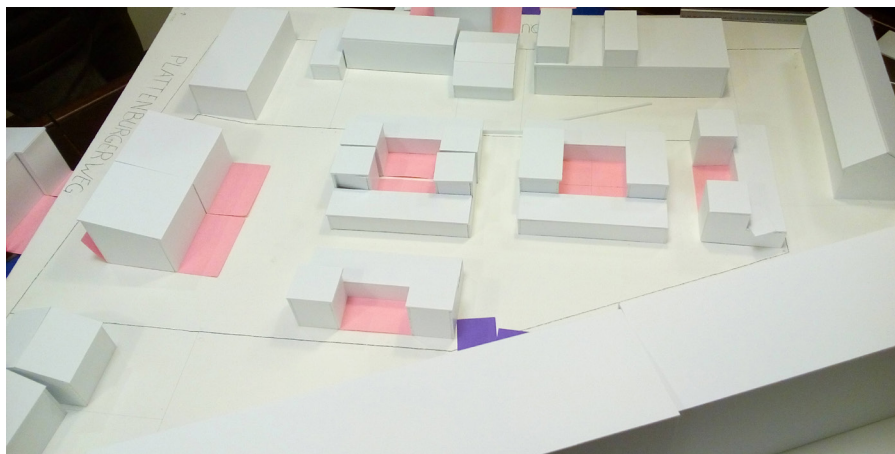
Samenvatting bewonersavond 3

Datum en locatie: maandag 26 februari 2018, Buurtvereniging Plattenburg

Een schetsmaquette op schaal werd gepresenteerd door adviesbureau Urban Advice & ELSe Viester met een aantal opties voor de locatie Plattenburgerweg 89-91. Eenieder kon zijn creativiteit uitleven door met losse schaalonderdelen van woningen, het appartementencomplex alsmede de patiobungalows zelf het terrein in te richten. Foto's van zonnestudie en zichtlijnen waren aanwezig. Tevens kon iedereen zijn of haar opmerkingen op papier zetten.

De volgende pagina's geven een weergave van de inbreng.

Invullingsopties gemaakt op de bewonersavond





Optie 1: Rijwoningen noord-zuid gericht

Optie 1:

- Parkeerprobleem wordt groter, minimaal garage noodzakelijk.
- Gezien vanuit de Arnoudstraat al snel nieuwbouw te hoog vanaf de kadastralijs
- Vanuit eengezinswoningen te veel inkijk in tuinen Arnoudstraat



Optie 2: Rijwoningen west-oost gericht

Optie 2:

- Wie tegen een muur aankijkt heeft een geblokt uitzicht, vanuit de Arnoudstraat en de flat aan de Wichard van Pontlaan.
- Te hoge muren ook bij deze optie.



Optie 3: Patiowoningen

Optie 3:

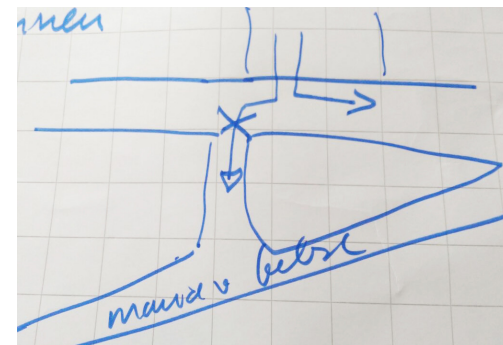
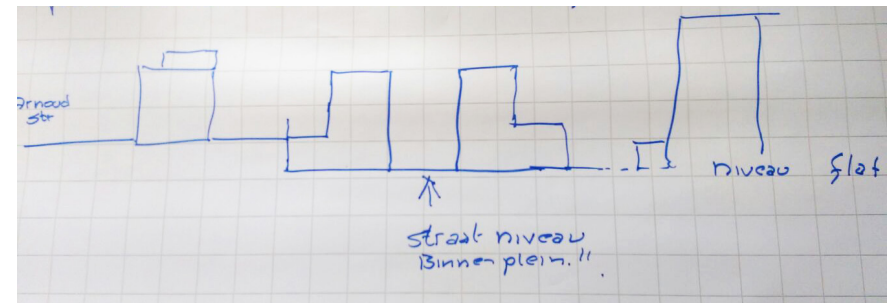
- Positief garage. Bouw aan Plattenburgerweg, hoogbouw, past niet in straatbeeld, gewone huizen hebben meer de voorkeur.
- Als hoogte voor patiobungalow één laag, als hoogte patiowoning huidige muur aanhouden, dan is het een mooie optie, een middenweg/ tegemoetkoming.
- Inkijk is wellicht iets te veel.
- Lijkt mooi maar wel direct op kadastralijs gebouwd, zichthoogte verre van ideaal.



Losse opmerkingen

- Ingeval van patiowoningen schuine daken hanteren ter voorkoming van dakterras.
- Appartementen passen niet aan de Plattenburgerweg.
- Appartementencomplex te groot en te massief, niet doen.
- Geen hoogbouw maar rijtjeswoningen.
- Nog steeds veel huizen, woningen.
- In plaats van hoge appartementen woningen Plattenburgerhof
- Veel groen tussen de scheidingen.
- Doelbewuste scheiding d.m.v. een "groenzone"
- Eerst ruimtelijke scheiding en dan pas 1 lange rij huizen met tuin richting Arnoudstraat.
- Niks realiseren is de beste optie.
- Hoogbouw aan de Plattenburgerweg is een zeer slecht idee.
- Niet al het verkeer via de Plattenburgerweg leiden.
- Geen appartementen aan de Plattenburgerweg daarvoor 2/3 deel twee onder een kapwoningen.
- Deel Plattenburgerweg invullen gelijk andere hoek oude garage Veer!! Rijtje met schuine kap.
- 3e laag overall kleiner!! Zoals op de Arnoudstraat.
- Uitrijdend verkeer moet niet via de route om het pleintje kunnen.
- Geen dakterras op patiowoningen, niet eens de mogelijkheid bieden.
- Geen hoogbouw Plattenburgerweg. Patio is op deze locatie een betere optie. Wel ruimte tussen de woningen laten, niet direct op de grenzen bouwen!
- Graag zo veel mogelijk groen, groenstrook achter de tuinen Arnoudstraat met veel, heel veel bomen. Mogelijk sedum planten op de daken.

- Veel variatie in bouwstijlen toepassen (jaren 30)
- Persoonlijke opmerking: gedrag Loek Viester is niet netjes, tegen het lompe aan zegt Gerard Kasteel
- Geen appartementen aan de Plattenburgerweg, patiowoningen acceptabel, echter geen mogelijkheid bieden tot creëren van een dakterras, bouwstijl jaren 30 aanhouden.
- Indien realisatie parkeergarage geen aanrij-route vanaf de Arnoudstraat.



Aangepaste plannen voorgesteld aan gemeente

Zomer 2018 - Hoofdpunten van het plan met oog op de omgeving

- Parkeren van bewoners op eigen terrein zonder verhoging door parkeergarage
- Kleinschalige bebouwing en vormgeving dat past in de buurt (rijwoningen)
- 'Poortje' aan Plattenburgerweg
- Verkeersdruk in de wijk geminimaliseerd door in-/uitgang aan noord en zuid zijde
- Achtertuinen grenzend aan achtertuinen
- Door maximale hoogte van 9 meter geen schaduw val op omliggende bebouwing
- Mix van mogelijke bewoners. Deels zorg appartementen wat de verkeers en parkeer druk verminderd en 'rustig' is.




Email met update

Email bericht, 18 juni 2019

Naar aanleiding van de opgelopen vertraging in het planproces door verschillende factoren, is er in de zomer van 2019 een email bericht verzonden naar alle omwonenden die in de bewonersavonden hadden aangegeven graag op de hoogte gehouden te worden.

Het email bericht zette in het kort uiteen hoe de plannen er op dat moment voorstonden en welk proces met de gemeente gaande was.

bewoners informatie Inbox x

 **Loek Viester** <info@b-v.nl> Tue, 18 Jun 2019, 15:58 ☆ ↶ ⋮

to gerald.kasteel@kpnmail.nl, eske_thijssen@hotmail.com, koiPw5@kpnmail.nl, rienenmariska@outlook.com, G.Tapken@chello.nl, m.bruinsma@hotmail.com, ansdocter@gmail.com, aj

Betreft: Update voortgang herontwikkeling **Plattenburgerweg** 89-91

Geachte bewoner(s),

Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende.

B&V Ontwikkeling B.V. heeft de planvorming voor de locatie **Plattenburgerweg** 89-91 naar aanleiding van de drie gehouden bewonersbijeenkomsten in 2017 en 2018 meermalen gewijzigd. Hierna heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente over het vernieuwde plan hetgeen wederom tot enige aanpassingen heeft geleid. Vanuit het ontwerp was de doelstelling aan de voorzijde in een appartementencomplex 42 studio's te realiseren en op het binnenterrein 12 eengezinswoningen.

In april 2019 is het plan in de Welstandscommissie toegelicht en besproken waarna in mei jl. wederom met de gemeente is overlegd. Belangrijke aandachtspunten zijn nog:

- een betere architectonische en stedenbouwkundige onderbouwing.
- het verminderen aantal studio's, de grootte ervan en een mix van doelgroepen binnen het ontwerp (combinatie jong en oud).
- het realiseren van een aantal woon-werkwoningen.
- parkeren op eigen terrein rekening houdend met de parkeereis.

Het plan zal derhalve weer worden aangepast. Na overeenstemming met de gemeente zal een bijeenkomst met de omwonenden worden georganiseerd. Ik ga er vanuit u hiermee in deze fase voldoende te hebben geïnformeerd.

Indien dit bericht toch nog aanleiding geeft tot vragen dan kunt u contact opnemen met onze contactpersoon Bert Noorman, bereikbaar op 0623077346.

Met vriendelijke groet,

Loek Viester



Aangepaste plannen voorgesteld aan gemeente

Najaar 2019 - Hoofdpunten van het plan met oog op de omgeving

- Teruggelegen 4e laag voor minder impact op het straatbeeld.
- Gevarieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen waaronder appartementen voor starters.
- 2 woon-werkwoningen toegevoegd.



*s-Gravendijkwal 39
3021 EC Rotterdam
010-2440242
info@mange-architecten.nl
www.mange-architecten.nl



Aangepaste plannen voorgesteld aan gemeente

Voorstel augustus 2020

Het proces heeft de nodige vertraging opgedaan door obstakels in de overname van het terrein. Tijdens deze tijd zijn er wel de nodige aanpassingen gekomen aan het plan.

De doorgevoerde veranderingen zijn gedaan om tegemoet te komen aan de omwonenden en de gemeente en werd mogelijk gemaakt door de veranderde markt en het genomen afscheid van de voorziene investeerder. Hieronder een korte opsomming van de grootste veranderingen in dit plan t.o.v. eerdere plannen.

- Het appartementencomplex aan de Plattenburgerweg is komen te vervallen. Hiervoor in de plaats blijft het huidige boerderijtje behouden en komen er 2 woon-werk eenheden voor in de plaats.
- Door het verlagen van het aantal woningen, blijft er meer groen over op het terrein.
- Een speeltuin is voorzien aan de noordzijde van het gebied.

De gemeente had op dit plan nog het enige commentaar. Zo wordt er niet voldaan aan de minimale 30% sociale woningbouw, dienen de woon-werkwoningen beter te zijn ontworpen voor bedrijvigheid en wordt er gevraagd weer contact op te nemen met de bewoners.



Samenvatting Feedback moment 4 (online)

Laatste 3 weken van januari 2021

Naar aanleiding van de laatste opmerkingen van de gemeente zijn er aanpassingen gemaakt aan het plan wat heeft geleid tot drie opties. De woon-werkwoningen krijgen meer ruimte voor bedrijvigheid, er wordt een deel sociale woningbouw toegevoegd en hierdoor komt de speeltuin te vervallen.

Deze drie opties worden voorgelegd aan de omwonenden. Ieder die zich op een eerder moment op de inschrijvingslijst heeft ingeschreven ontvangt een uitnodiging per mail en daarnaast ontvangen alle direct omwonenden een briefje door de bus.

Vanwege de corona maatregelen is gekozen om dit feedback moment online te verzorgen. Bewoners vinden op de website:

- een inleiding,
- een link naar de achtergrond met de doorlopen stappen met tijdlijn,
- het plan van augustus 2020,
- een link naar de plantoelichting, reactie gemeente en toelichting op de drie opties,
- de drie opties, en
- een feedbackformulier.

Hierna volgen een aantal screenshots van de website en daarna de verkregen feedback.

De informatie is tot heden beschikbaar op de website www.b-v.nl/plattenburgerweg



Home
Plattenburgerweg
Over ons
Projecten
Contact

Beste bewoners



We wensen iedereen een mooi 2021 toe in goede gezondheid en corona vrij!

Zoals u zich ongetwijfeld kunt herinneren zijn we in 2017 begonnen met de herontwikkeling van de locatie Plattenburgerweg 89-91.

Na verschillende bewonersbijeenkomsten zijn we op zoek gegaan naar een passend voorstel, rekening houdend met de omgeving.

Omdat het onmogelijk is, gezien de corona veiligheid, om bij elkaar te komen, willen we jullie via de digitale weg informeren over de huidige plannen en voorstellen vanuit het ontwerpteam van de gemeente.

Ook verzoeken we je om onderaan deze pagina jouw mening te geven (voor 31 januari).

Het project Plattenburgerweg 89/91 is al een poosje gaande. Dit is ook niet de eerste keer dat we bij de bewoners aankloppen voor feedback. Ben je geïnteresseerd wat de eerdere stappen in het planproces zijn geweest? Kijk dan op de subpagina 'Achtergrond'.

Achtergrond

Achtergrond van ontwikkeling



Huidig ontwerpvoorstel

Naar aanleiding van de plannen 'herfst 2020' had de gemeente Arnhem nog verschillende op en aanmerkingen. De voornaamste aanpassing bestond uit het toevoegen van 30% sociale woningen en twee woon-werkwoningen. Deze aanpassing hebben we verwerkt in drie opties die we hieronder presenteren voor jullie feedback.



Optie A

- 2 woon-werkwoningen
- 8 rijwoningen
- 5 grondgebonden sociale woningen (2 lagen met kap - nokhoogte 9 meter)

Optie B

- 2 woon-werkwoningen
- 8 rijwoningen
- 6 sociale appartementen (2 lagen - nokhoogte 7 meter)

Optie C

- 2 woon-werkwoningen
- 8 rijwoningen
- 6 sociale appartementen (2 lagen - nokhoogte 7 meter)

Geef ons jouw feedback

De feedback mogelijkheid sluit op 31 januari. De informatie blijft wel beschikbaar op de website

Naam

Naar welk plan gaat jouw voorkeur uit? *

- Optie A
 Optie B
 Optie C

E-mailadres *

Ligt hier jouw keuze toe *

Schrijf hier waarom deze optie jouw voorkeur heeft

Straat en huisnummer *

Telefoon

Feedback versturen

Home

Plattenburgerweg

Over ons

Projecten

Contact

Plan (herfst 2020) toelichting

Woningaantallen

Door het loslaten van de wens voor kleinere appartementen voor jongeren en het kunnen afscheid nemen van de belegger Blixem willen we tegemoet komen naar een grote reductie van het aantal woningen, aanvankelijk 64 naar 59 en nu naar 15 grondgebonden woningen.

Parkeren

Voor de 15 grondgebonden woningen zijn er 25 parkeerplaatsen (1,66 parkeerplaats per woning) in het plan getekend. Dit voldoet aan de eis uit het facetplan parkeren. De laatste rijwoning op het binnenterrein was in vorige plannen alleen bereikbaar over de weg met recht van overpad. Het plan is zodanig aangepast dat deze woning nu wel over eigen terrein bereikbaar is. Door de ligging dichtbij het openbaar vervoer (bushalte en treinstation) zijn het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen, zoals fietsen en wandelen, hier realistische opties.

Stedenbouwkundige eisen

Eind april 2019 is door de gemeente de vraag gesteld om rijtjes woningen aan de Plattenburgerweg te realiseren, dit hebben we overgenomen. Ook de stadsboerderij op nummer 91 blijft nu gehandhaafd.

De rijwoningen worden gerealiseerd met een lessenaarsdak. Er is voor een lessenaarsdak gekozen omdat het diverse voordelen heeft:

- de woningen hebben een grote extra kamer met voldoende daglicht die gebruikt kan worden als slaapkamer of als thuiswerkplek (er komt tevens een toilet op deze verdieping);
- de daken zijn goed gesitueerd voor een optimaal gebruik van zonnepanelen;
- de visuele impact vanaf de Arnooudstraat is minder omdat de nokhoogte verder van hun woning afstaat;
- er is dan geen noodzaak voor het bouwen van een dakkapel wat de privacy van de burens waarborgt.

Wonen

De omgeving van deze ontwikkellocatie bestaat uit woningen gebouwd van af begin 1900, merendeel grondgebonden rijwoningen, een enkele 2-ouder- een-kap en een enkele vrijstaande woning.

De afscheiding van de burens in de tegenovergelegen flat gebouwd worden Leilinden geplaatst. In het plan (herfst 2020) nemen we ook een speelplaats op voor de kinderen. Het plan ligt dicht bij openbaarvervoer met bus en trein.

Duurzaamheid

Om de woningen goed te isoleren wordt er op de lessenaarsdaken ook een sedumdak toegevoegd. We gaan uit van gasloos, namelijk het bouwen zonder een gasaansluiting en het direct plaatsen bij de bouw van 12 zonnepanelen op het dak. In de tuinen wordt een drainageput geïntegreerd om het regenwater te absorberen.

Voor de woningen hebben we gekozen om deze af te zetten in de kopersmarkt, onderzoek leert dan ook in Arnhem de vraagprijs met 10% overboden wordt, de gemiddelde verkooptijd is momenteel 20 werkdagen. Er is meer vraag dan aanbod.

Ideaal beeld

Vanuit de gemeente is de vraag om vrijstaande woningen te realiseren, door het laten vervallen van appartementen en het behouden van de stadsboerderij zijn we van mening een goed alternatief te bieden en een verrijking van de omgeving.

Overig

Voor de afscheiding van de burens in het tegenovergelegen flatgebouw worden Leilinden geplaatst. Voor de afscheiding met de burens aan de Arnooudstraat wordt een deel van de bestaande muur van de loods (waar enkele bewoners hun schutting tegenaan hebben gebouwd) behouden, hier was om gevraagd tijdens een eerder gehouden bewonersavond.

Beknopte reactie Gemeente

Woonprogramma

Een mix aan doelgroepen is gewenst zoals aangegeven in de 'Arnhemse woonprincipes 2025'. Daarom wordt de eis gesteld dat er minimaal 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd vastgesteld in het 'plan van aanpak woningbouwontwikkeling Arnhem'.

Woon-werkwoningen (Economie)

Vanuit economie is aangegeven dat wij graag enige vorm van bedrijvigheid terug willen zien in het plan. Een commerciële plint is in dit plan niet (meer) aan de orde. Als alternatief willen wij graag, zoals eerder aangegeven, dat er drie woon-werkwoningen worden toegevoegd aan het plan. Met woon-werkwoningen bedoelen wij woningen waar extra ruimte (en mogelijk aparte ruimte+ingang) beschikbaar is voor bijvoorbeeld een kantoor, cursusruimte, praktijkruimte of atelier.

Conclusie: nog niet akkoord

Gelet op bovenstaande overwegingen is het aangepaste plan nog niet akkoord:

- Het plan is zonder 30% sociaal programmatisch niet akkoord.
- Er ontbreken woon-werkwoningen in het plan. Met woon-werkwoningen bedoelen wij woningen waar extra ruimte (en mogelijk aparte ruimte + ingang) beschikbaar is voor bijvoorbeeld een kantoor, cursusruimte, praktijkruimte of atelier. Dit betreft dan meer dan de extra slaapkamer in huis die gebruikt wordt om te werken aan huis.
- Daarnaast is het van belang dat omwonenden over het nieuwe aangepaste plan worden geïnformeerd.

Nieuwe aangepaste plannen

Algemene aanpassingen

Door het aanpassen van het programma en het toevoegen van sociale woningen komen enkele rijwoningen en de speeltuin van het plan 'herfst 2020' te vervallen.

Woon-werkwoningen

Aan de Plattenburgerweg zullen twee woonwerkwoningen gebouwd worden. In deze woningen zal op de 1ste verdieping de woonkamer en keuken gesitueerd zijn en slapen op de 2de verdieping. Op de begane grond is er een dubbele ontsluiting voor afzonderlijk het woonhuis en het atelier. De woningen krijgen een buitenruimte op de eerste verdieping.

Er worden twee woonwerkwoningen gerealiseerd in plaats van drie om voldoende ruimte te behouden aan de entree bij de plattenburgerweg. Hier is ook ruimte nodig voor de entree van de boerderij en voor het plaatsen van de voorzieningen van de reinigingsdienst.

Sociale woningbouw

Om aan de eis van 30% sociale woningbouw te kunnen voldoen, realiseren wij vijf tot zes sociale eenheden. Bij optie A gaat dit over vijf grondgebonden sociale woningen, die worden gekoppeld aan de acht rijwoningen met lessenaarsdak, evenwijdig aan de Arnooudstraat. Bij optie B en C zijn dit zes appartementen, drie op de begane grond en drie op de eerste verdieping (totaal zeven meter hoog).

Onze voorkeur

Onze voorkeur gaat uit naar voorstel C. In deze optie wordt de privacy van de omwonenden gewaarborgd omdat de balkons niet uitkijken over de omliggende tuinen, en blijft op redelijke afstand. Ook blijft er bij deze optie meer openbare ruimte over voor parkeren en groenvoorziening.



Ontvangen reacties

Adres	Voorkeursoptie	Toelichting:
Arnoudstraat 32	A	Beeld past beter bij de omliggende straten, gemengd sociaal en niet-sociaal op één rij. Logischer indeling voor in-/uitrijden en dus meer mogelijkheden voor groen.
Maria van Gelrestraat 23	C	Vind zowel optie B als C goed in ons straatbeeld passen
Arnoudstraat, 46	C	Meer licht en doorzicht voor de bewoners van nummers 15 t/m 25.
Wichard van pontlaan, 53	C	De hoogte van 7 meter. Optie B vind ik ook prima.
wichard van Pontlaan 121	A	het is de meest open opzet van het stk grond en bied zo visueel de meeste ruimte
Wichard van pontlaan 103	A	Ziet er goed uit. Zou wellicht zelfs interesse hebben om daar te wonen!
Niet gegeven	Geen	Ik kan geen keuze maken.. Er spelen nog te veel dingen en wil geen voorbarige beslissing nemen.
Arnoudstraat, 39	B	Mijn voorkeur gaat uit naar optie B met enkele opmerkingen Het blok aan de Plattenburgerweg bestaat uit 2 woningen van 3 lagen. Met de gevel van 3 hoog aan de Plattenburgerweg zijde. Deze hoogte komt op de hele Plattenburgerweg niet voor en komt zo erg hoog en lomp over. Verder staat het bouwblok door de denkbeeldige rooilijn heen die vanaf het bouwblok op de hoek van de Plattenburgerweg en de Arnoudstraat loopt naar de boerderij. Hierdoor komt het bouwblok nog zwaarder over. Dit bij elkaar verstoort het gehele beeld van de Plattenburgerweg en vind ik zo niet acceptabel. Een oplossing zou zijn om het blok op de denkbeeldige rooilijn te zetten en daarnaast ook het bouwblok 180 graden te draaien waardoor de lage zijde aan de Plattenburger zijde komt. Een bijkomstigheid is hierdoor komen de zonnen "panelen ook gunstiger te liggen. Een andere optie is om het blok van 2 gedeeltelijk onder de grond te bouwen waardoor het blok minder hoog is, Deze opmerkingen ga ik ook delen met de burens en de gemeente. Met vriendelijke groet Gerald Kasteel
Maria van Gelrestraat 19	A	Liever geen appartementen ivm drukte in deze kleine wijk. Er is meer behoefte aan woningen, er zijn al genoeg appartementen in deze wijk. Op de plaatjes staan 3 woningen aan de Plattenburgerweg, in de beschrijving staat 2, klopt dit?
Wichard Van Pontlaan 123	C	Zowel optie B als C zijn acceptabel. Optie A vind ik qua hoogte met wonen niet oké ivm naar verhouding meer 'inkijk'

*Naam en contactgegevens zijn achterwege gelaten i.v.m. privacy.

Op de directe vragen is uiteraard een antwoord verstrekt.



Na het ontvangen van de constructieve feedback op de website is er door een groep buurtbewoners ook een brief ingezonden die hun ongenoegen hebben geuit over het laatste feedback moment. Hierop heeft ontwikkelaar Loek Viester ook schriftelijk gereageerd. Beide stukken zijn online te vinden op de website van de gemeente.

Aan de B&V Ontwikkeling BV
 Buntgraslaan 39
 8084 RA 't Harde
 info@b-v.nl

Arnhem 03-02-2021

Geachte Heer Viester,

Tot onze grote verbazing kregen we kort geleden een papertje door de brieven bus met daarop het verzoek om op uw plannen voor de locatie Plattenburgerweg te reageren. Daarna kwam de mededeling dat dit wel voor 31 januari 2021 moest. En het toppunt was dat we, volgens u, op basis van het advies van de gemeente een keuze moesten maken uit drie varianten. Wij ervaren dit als misleidende communicatie van uw kant.

Het zal u bekend zijn dat de bewoners van de Arnoudstraat, de Wichert van Pontlaan en de Plattenburgerweg helemaal niet zitten te wachten op omvangrijke bouwplannen in hun achtertuin. Dat heeft de buurt, inmiddels al weer ruim twee jaar geleden, duidelijk aangegeven. En verder heeft niemand bezwaar tegen het recentelijke (2017) vastgestelde bestemmingsplan waarin de huidige invulling van de ruimte is bestemdigd.

Recent overleg met de gemeente Arnhem heeft onze wrevol ten aanzien van uw manier van werken verder versterkt. U heeft de afgelopen jaren meerdere keren een plan bij de ODRA ingediend met het verzoek om 'vooroverleg' en u heeft daar telkens te horen gekregen dat het bestemmingsplan dat voorligt geldend is. Vanuit dat uitgangspunt staat het u natuurlijk vrij samen met de eigenaar van het terrein te onderzoeken of er samen met de buurt een ontwikkeling mogelijk is waar alle partijen baat bij hebben. Dit heeft de gemeente u meerdere keren duidelijk gemaakt. Dat is echter niet wat u in de praktijk doet.

In uw schrijven doet u het voorkomen als of de gemeente achter uw plannen staat en de bewoners een variant moeten kiezen. Strikt genomen vindt de gemeente nog helemaal niets, want u heeft de bewoners nog niet gehoord. Wij bewoners van de Arnoudstraat, Wichert van Pontlaan en Plattenburgerweg hebben geen behoefte aan een gesprek als het op deze manier gevoerd wordt. Laat de eigenaar van het terrein zijn opstellen goed onderhouden en zorgen dat er bedrijven zitten die de omgeving geen overlast bezorgen. Een sedumdak en zonnecellen zou veel geluidsoverlast tussen de huizen en extreme hitte in de zomer voorkomen.

Uw plannen zien wij als proefballonnen waarop wij niet willen en hoeven te reageren. Als de eigenaar plannen heeft met zijn grond en gebouwen, dan gaan wij graag op een open manier het gesprek aan.

Met vriendelijke groeten
 Namens de bewoners van de Arnoudstraat, Plattenburgerweg en Wichert van Pontlaan
 Henk Jense
 Arnoudstraat 7,
 6824GA Arnhem
jensehlc@xs4all.nl

Cc B&W en de gemeenteraad van Arnhem, ODRA en betrokken gemeente ambtenaren

B&V ONTWIKKELING BV
 'De kracht van creativiteit' 

Henk Jense
 Arnoudstraat 7
 6824GA Arnhem
jensehlc@xs4all.nl

't Harde, 8 februari 2021

Betreft: ontwikkeling Plattenburgerweg

Geachte heer Jense, beste Henk,

In antwoord op je schrijven van 3 februari 2021 het volgende.

Je verbazing kan ik me wel enigszins voorstellen. Wij hadden graag een inloopavond georganiseerd, maar wij hebben ook onze verantwoordelijkheid ten opzichte van Covid -19 en dienen de beperkingen daarmee verband houdend te respecteren, vandaar onze keus voor de gevolgde route. Van misleidende communicatie distantiëren we ons ten stelligste.

Het is volgens mij niet juist te stellen dat de omwonenden tegen elke ontwikkeling naar de functie wonen op deze locatie zijn. Het eerste plan om 64 appartementen te realiseren stuitte op verzet, maar in de daar opvolgende overleggen met de omwonenden, is er duidelijk aangegeven dat realisatie van grondgebonden woningen wel mogelijk zou zijn. Het verslag van de eerder gehouden bewonersavonden hebben we digitaal naar de bewoners en de gemeente gestuurd. Een samenvatting van het doorlopen planproces was ook op de interactieve website te vinden. We hebben samen in klein overleg nogmaals naar de invulling gekeken en notabene heb jij, samen met mij, in jouw tuin aangegeven dat je het fijn zou vinden wanneer we 2 meter achter je erf grens vrij zouden houden van bebouwing.

We hebben zeker in goed overleg met de gemeente gecommuniceerd om de haalbare mogelijkheden van herontwikkeling te bestuderen. Het overleg met omwonenden is hiervan zeker een onderdeel, vandaar onze vraag en de presentatie digitaal.

We hebben hierop meerdere inhoudelijke reacties van omwonenden gehad, zelfs een bewoner die hier wel zou willen wonen. Het onderschrijven dat alle bewoners tegen zijn, is hier dus zondermeer niet van toepassing.

Onze gepresenteerde plannen zien we zeker niet als proefballon, maar een constructieve stap om te komen tot een positieve wooninvulling van de locatie en een bijdrage aan verkleining van het bestaande woningtekort.

Met vriendelijke groet,

Loek Viester

Cc: griffie gemeenteraad en ODRA

Buntgraslaan 39
 8084 RA 't Harde
 Tel: 0525-690110

Mob: 06-5824800
 Email: info@b-v.nl
 Site: www.b-v.nl

NL62.ABNA.045.66.79.324
 Kvk: 08163420
 BTW: 8536.77.360



Uitwerking plannen en opnieuw naar gemeente

Uitwerking optie C

De ontwikkelaar heeft na de ontvangen feedback besloten optie C verder uit te werken. Deze plannen zijn begin maart 2021 ingediend bij de gemeente.

Ontwikkelaar hoopt met deze versie te voldoen aan de eisen en wensen van de gemeente en de bewoners.



Bijlagen

Bijlage 1: Enquête resultaten (tweede bewonersavond)

Vindt u het een goed idee dat deze locatie wordt herontwikkeld?

Ja 11

1. Mits het er mooier op wordt (laagbouw)
2. Want belangrijk
3. Want dat komt de wijk ten goede qua aanzicht
4. Want nu is het een nutteloze ruimte
5. Want de huidige bouw is op en kan stukken beter op die locatie
6. Want nu is het niet veel
7. Want al de bedrijven vertrekken, dan moet er iets gebeuren
8. Want woningbouw is beter
9. Indien het laagbouw is
10. Mits woningbouw & laagbouw. Privacy van flat- en Arnoudstraatbewoners gepast blijft en maximaal 2 woonlagen, niet hoger dan huidige bebouwing
11. Want ruimte voor nieuwe zinvolle bestemming

Nee 10

1. Privacy
2. Want hoger als één laag (BG 2,5 m.) beperkt zicht drastisch
3. Want ik wil geen inkijk in mijn tuin
4. Want geen hoogbouw, parkeerprobleem
5. Want wij vinden het goed zoals het nu is, er is nu al weinig parkeergelegenheid, zeker niks hoogs
6. Geen reden
7. Want de huidige situatie is prima
8. Want alleen laagbouw, een paar woningen
9. Want perfect zo

10. Want anders missen we onze fietsenmaker

Niet gekozen 2

1. Ben er nog niet zeker van omdat het erg onzeker is
2. Ander bestemmingsplan mag! Laagbouw, groen, parkeergelegenheid

Wat voor herontwikkeling zou u het liefst willen zien op de locatie? (een aantal mensen hebben meerdere keuzes gemaakt)

- Bedrijvigheid, soort gelijk er op het moment is 4
- Huisvesting in het sociale segment 3
- Duurdere huisvesting 2
- Huisvesting voor jong en oud 7
- Geen 2
- Anders nl. 12
 1. Huisvesting, kwalitatief goed (geïsoleerd etc) gemengd of rustige bedrijvigheid zzp ers uit de wijk
 2. Een creatieve broedplaats
 3. Bedrijvigheid met buurtfunctie
 4. Laagbouw (5x)
 5. Starterswoningen koop en huur tot ongeveer € 600,00 p.m.
 6. Kleine winkeltjes, bv een bakker of bloemenzaak (2x)
 7. Als er veranderd moet worden dan absoluut laagbouw, beperkt aantal woningen en geen verhoging van de parkeerdruk
 8. Koopwoningen, geen sociale huur



Bij herontwikkeling zal worden gekeken naar mogelijkheid om te verwarmen via een duurzaam systeem dat voordeliger zal zijn en geen gasaansluiting nodig heeft. Zou u interesse hebben ook 'gasloos' te wonen?

- Ja 2
- Nee 8
- Ligt eraan hoeveel voordeliger het is 6
- Geen keus 1
- Weet ik niet 7

Opmerking: Duurzaam is mooi, maar waar zet de installatie neer? Uitzicht? Geluid? Wat is de reële opbrengst lange termijn?

Bij herontwikkeling zal ook gekeken worden naar de mogelijkheid om gezamenlijk zonne energie op te wekken De PostCodeRoos (zie www.postcoderoosregeling.nl) Zou u interesse hebben in deelname?

- Ja 8 (1x opmerking: mits de hele flat wil)
- Nee 10 (1x heeft al zonnepanelen)
- Geen keus 1
- Weet niet 4

Opmerking: Duurzaam is mooi, maar waar zet de installatie neer? Uitzicht? Geluid? Wat is de reële opbrengst lange termijn?

Hoe belangrijk vindt u het dat kinderen opgegroeid in deze buurt, de mogelijkheid geboden krijgen om hier betaalbaar eigen woonruimte te kunnen huren/kopen

- Ja, zeer belangrijk 10
- Nee, hoeft van mij niet 10
- Geen mening 3

Opmerking:

1. Belangrijk, maar ook dat huidige kinderen veilig blijven wonen, het verkeer wordt drukker
2. Belangrijk: ook voor ons zelf, wij huren particulier een flat. Ben opgegroeid aan de Plattenburgerweg, indien er laagbouw komt, houdt ik ons aanbevolen



Heeft u nog andere opmerkingen/mededelingen met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie?

1. Laat het zoals het is, geen hoogbouw, geen woningen, parkeren
2. Geen hoogbouw, licht flat, galerij, privéstukje. Parkeren is nu al een probleem.
3. Houdt ruimte voor bovengronds parkeren, alleen laagbouw in het duurdere segment. Genoeg ruimte voor groen en openbare ruimte overlaten.
4. Ben niet heel optimistisch over mijn eigen woongenot, veel inkijk van beide kanten, weinig zon, er wordt veel gebruik gemaakt van galerij. Flat gekocht, slecht verkoopbaar, ingebouwd aan beide kanten. Al met al zie het negatief. Zal het laagbouw blijven, dan zullen waarschijnlijk velen instemmen.
5. In ieder geval laagbouw en een heel klein aantal woningen. Geeft anders veel overlast, verkeersdruk etc. Geen hoogbouw, maak er een leuk parkje van.
6. Als er laagbouw komt heb ik er geen probleem mee. Als er hoogbouw komt ben ik er niet blij mee, woon precies tegenover de fietsenmaker. Dan is ons uitzicht kwijt en dat willen we niet!
7. Er zijn al veel mogelijkheden op papier gezet bij Els, laagbouw, geen hoogbouw!
8. Invulling van de locatie zoals hoek Plattenburgerweg/Beeldhouwerstraat, woningen met schuine kap 2 hoog + zolder
9. Niet te duur maar zeker niet te goedkoop, opwaardering van de wijk, ruimte voor groen.
10. De nieuwbouw moet de wijk wel opwaarderen
11. Woningen zijn goed, maar het mag niet en koste gaan van de zon op het balkon. Laagbouw
12. De eigenaar wil verandering, aan omwonenden wordt nu gevraagd wat zij willen. Dat lijkt de omgekeerde weg. De optie zou zijn dat wij voorstellen beoordelen en dat er dan aanpassingen volgen, waarna nieuwe voorstellen zouden kunnen komen.
13. Zo laten zoals het is, geen hoogbouw, geeft gelegenheid tot onveiligheid. Bij vol en hoogbouw daalt de waarde van de woning.
14. Mochten er eigenaren van panden minder waarde van de woning riskeren, minder privacy krijgen of kosten moeten maken wordt het wat ons betreft "nee"
15. Welke vorm van herontwikkeling maakt ons niet uit, zolang het maar laagbouw is. Muur aan de achterkant bij tuinen aan de Arnoudstraat moet blijven staan.
16. Als er woningen gebouwd worden dan graag in de jaren 30 stijl, het liefst laagbouw en anders platgooien er een groenstrook van maken of een gezamenlijke moestuin. Geen moderne/goedkope en hoge nieuwbouw.
17. Woningbouw op het gedeelte aan de Plattenburgerweg lijkt mij zinvol, dat lijkt mij de enige optie.
18. Herontwikkeling lijkt noodzakelijk, waarbij er een kleine vrijheid is in de ontwikkeling waarbij rekening gehouden moet worden met zichtlijnen, inkijk, veiligheid en licht! Dat lijkt mij een moeilijke klus.

