

Reactie cq. Zienswijzen op de aanvragen omgevingsvergunning

- Zaak ID 1952144778, OLO-nummer 5690423 indiening 23 december 2020, compleet op 10 februari 2022 betreffende nieuwbouw 36 appartementen plus een stallinggarage, Velperweg, Insula Dei, Kad. sect: S nr: 1773 in Arnhem
- Zaak ID ODRA21AB0205, OLO-nummer 5798899 indiening 3 februari 2020, betreffende het kappen en (fors) snoeien van 12 bomen, Velperweg 139 A-10 te Arnhem

Algemeen

De belasting van het landgoed door de gebouwen en de bijhorende logistiek heeft al enkele jaren zijn maximum bereikt, met als gevolg parkeren in het groen waar dat niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan, overlast voor omwonenden in de Roemer Visscherstraat door vrachtverkeer voor de keuken en andere voorzieningen, afvoer van vuil uit de 5 ondergrondse vuilcontainers en stank- en geluidsoverlast voor woningen in de buurt van de keuken. Daarnaast is er lichtvervuiling doordat gordijnen aan de kant van de Roemer Visscherstraat, ook na herhaaldelijke toezeggingen in de avond niet gesloten worden en door continu brandende oranje lampen. Iedere uitbreiding dient daarom gestopt te worden en modernisering dient te verlopen via eerst slopen en daarna pas nieuw bouwen. Deze uitbreiding omvat bijna 50% meer dan het huidige aantal huurappartementen (van 88 naar 124). Het meer dan 1000 jaar oude landgoed verandert van een klooster met school, via een verpleegverzorgingshuis naar een verhuur van luxe appartementen.

Volgens het bestemmingplan mag niet gewoond worden in een gebied met maatschappelijke bestemming. Het creëren van een gemeenschappelijke ruimte met een maatschappelijk doel kan niet dienen om het hele gebouw als maatschappelijk te bestempelen. De appartementen zijn beschreven als zelfstandige wooneenheden zonder indicatieve zorg.

De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' in het bestemmingsplan betekent dat een vergunning alleen kan worden verleend indien zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische elementen. Het park en het bos worden prima onderhouden, maar het 6 meter diep ingraven in de heuvel van een gebouw, een talud afgraven buiten het bouwvlak en het nog uitgebreider en dieper in het groen aanleggen en afgraven van parkeervakken kan niet beschouwd worden als **zorgvuldig** omgaan met het cultuurhistorische landschap. Het gebouw zal in de wijde omgeving zichtbaar zijn omdat het op een heuvel wordt gesitueerd en de verlichting zal zelfs in de zomer zichtbaar zijn door de magere bosstrook die overblijft.

De structuurvisie 2020 - 2040 van de gemeente Arnhem geeft aan dat het gebied behoort tot de zone: Veluwe gradiënt, 'Gelders Arcadië' en de Oostelijke Groene wig, met reliëfaccenten die behouden en versterkt horen te worden. Tevens is in dat gebied de doelstelling om de landgoederen te behouden en de groene wigen te versterken.s

Het landgoed is cruciaal (als het ware een dunne taille) voor de continuering van de oostelijke groene wig naar het zuiden.

De maximaal toegestane hoogte van bebouwing in het aangegeven bouwvlak in het bestemmingplan van 9 meter kan alleen worden gerefereerd aan de huidige situatie en dus vanaf het parkeervlak van het gebouw Velper Enk. Vanaf daar gemeten 9 meter komt overeen met de 3 meter hoogte van het indertijd afgebrande éénverdieping dependancegebouw dat op 6 meter hoogte vanaf dat vlak stond. Opgeteld de 9 meter in het bestemmingsplan. Ook de ingang van het gebouw die het meest gebruikt gaat worden ligt naast de ingang van de parkeergarage op die hoogte en dient dus beschouwd te worden als referentiepeil.

Waardevolle beschermde groenstructuren worden vernietigd door de nieuwbouw en de parkeerstroken. De overblijvende bosrand en parkstructuren zullen de biodiversiteit sterk gaan verlagen. Diverse diersoorten die er nu vertoeven zullen worden verjaagd uit dit unieke stukje groencultuur. Dit verlies is niet te compenseren met een paar geplante bomen vanwege het unieke karakter met voor Nederlandse begrippen grote hoogteverschillen. De aanvraag voor het kappen van bomen is niet in detail te bestuderen vanwege ontbrekende documenten. Vandaar dat deze zienswijze zowel de aanvragen ID 1952144778 en ID ODRA21AB0205 betreft. Het snoeien of verwijderen van struikgewas, lage of hoge bomen mag niet plaatsvinden voordat de gehele procedure rondom de omgevingsvergunning is afgehandeld. Door de brand van het dependancegebouw, enkele jaren geleden, zijn hoge bomen zodanig aangetast dat deze gekapt moesten worden. Door nieuwe aanplant is de schade aan het herstellen. Dit wordt gezien als een grens tussen hoge en lage bomen, maar dit is een tijdelijke situatie. Over enkele jaren bestaat die grens niet meer. Door de aanleg van parkeervlakken tot onder de hoge bomen wordt een groot gebied kaal gemaakt en deels afgegraven wat niet in overeenstemming is met de groen/parkbestemming in het bestemmingsplan

Meer in detail.

De aanvraag dient te worden afgewezen omdat deze niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan om de volgende redenen:

- De hoogte aan de kant van de parkeergarage is hoger dan 9 meter, namelijk 15 meter met nog een extra opbouw, gemeten vanaf de naar verwachting meest gebruikte ingang op de hoogte van het bestaande gebouw Velper Enk.
- De hoogte aan de kant van de ingang is hoger dan 9 meter, namelijk 15 meter met nog een extra opbouw, gemeten van de meest gebruikte ingang op de hoogte van het gebouw Velper Enk. De entree aan de noordzijde vanaf de parkeerplaats mag, mede door de historie zoals beschreven in de eerste paragraaf met algemene opmerkingen, niet gebruikt worden als referentie voor de hoogteberekening.
- Er vinden aanpassingen, zoals afgraven voor talud aan de zijkant van het gebouw, plaats buiten het bouwvlak en meer dan 1,5 meter afgraving is niet toegestaan.
- Er komen parkeervakken in het bos buiten het bouwvlak en buiten de nu gedoogde zone. Deze parkeervakken zijn gepland in structureel groen dat landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol is.

- Het gebruik van een pad voor bouwverkeer is een aanslag op de parkbestemming. Hiervoor mogen geen bomen en struiken worden gekapt of nog meer asfaltwegen worden aangelegd.
- De aanduiding grens hoge bomen klopt niet in het stuk tussen het huidige parkeerterrein en de huidige gebouwen. Hier staan hoge bomen die allemaal gekapt gaan worden volgens aanvraag. Zonde van een stuk goed bos. Overigens is de grens hoge bomen een nieuw begrip dat nooit bestaan heeft en geen begrip is in het bestemmingsplan. Er stonden alleen hoge bomen maar een deel heeft een felle brand enkele jaren geleden niet overleefd. Over enkele jaren zouden er alleen maar hoge bomen staan.
- Bij de vergunningaanvragen ontbreekt een toetsing van de bouwplannen en het voornemen tot kappen van bomen aan de Wet natuurbescherming. Het enorme gebouw is een aanslag op de natuur en het stiltegebied voor broedvogels en het vermindert het oppervlak van het parkgedeelte, waardoor omwonenden hinder ondervinden van licht in het bos, dieren zich terugtrekken uit het huidige bos, zoals een uil, grote en middelste bonte spechten, buizerds, vleermuizen, eekhoortjes, egels, vossen en vele vogelsoorten zoals boomklevers, boomkruipers, glanskopmezen etc. Dit verlaagt de biodiversiteit met allerlei gevolgen zoals meer eikenprocessierupsen. Buren wonen dan niet meer tegen een bos cq. park maar kijken uit op een witte muur en 's avonds tegen een lichtmuur. De omwonenden stellen ID aansprakelijk voor daling van de woningwaarde, planschade. Deze plannen zijn in strijd met het zorgvuldig omgaan met cultuurhistorische elementen.
- Bij de vergunningaanvragen ontbreekt een Boomeffectanalyse. Voor het realiseren van de bouwplannen wordt zeer dicht in de buurt van bomen gegraven en gebouwd. De effecten van deze werkzaamheden op de bomen moeten in beeld worden gebracht middels een Boomeffectanalyse.
- Er is geen groencompensatieregeling ingediend zoals noodzakelijk voor een omgevingsvergunning.
- Door nog meer te bouwen, nu en in fase 2 en 3, komen er nog meer bewoners op het landgoed. Dit geeft mogelijk een hogere zorgvraag, meer maaltijden en daardoor meer afval van de keukens en dit verhoogt de belasting op de toe- en afvoer van vrachtwagens en auto's, dat wordt afgewenteld op de buurt via de Roemer Visscherstraat waar nu al sprake is van verkeer- en parkeeroverlast is die steeds erger dreigt te worden. Een berekening van de extra belasting is helaas geen deel van de vergunningaanvraag.
- De berekening van het aantal parkeerplaatsen is niet correct. Men gaat uit van benodigd 120 plaatsen, 36 (het aantal appartementen van de nieuwbouw) meer dan nu 84. Dit is een versimpeling van de werkelijkheid want er is geen rekening gehouden met meer bezoekers, meer medewerkers en meer auto's per appartement. Zoals hierboven al aangegeven is het nog dieper in het park parkeren dan nu al in strijd met het bestemmingsplan. Daarboven is een aantal parkeerplaatsen niet te realiseren zonder bosgrond rond bomen af te graven, deels meer dan 1,5 meter, buiten het bouwvlak. Sommige voorgestelde parkeerplaatsen, zoals tegen het huidige gebouw, zijn te klein in werkelijkheid om op te parkeren. Die laatste en de al bestaande parkeervlakken zullen in fase 2 en 3 nagenoeg geheel verdwijnen met als gevolg nog meer druk op de natuur en de omwonenden.

- Door de bouwwijze zijn ondergrondse constructies nodig, zoals pompen en ventilatoren die dag en nacht draaien. Dit veroorzaakt onmiskenbaar trillingen en (laag)geluidsoverlast voor de burens. Wij vragen de vergunningverlener extra te letten op maatregelen om overlast te voorkomen. Enige medewerking bij het opsporen van (laag)geluidsbronnen heeft ID tot nu toe niet getoond.

- Tijdens de bouw is het parkeerterrein in het bos en tegen het huidige gebouw niet te gebruiken voor bewoners, medewerkers en bezoekers. ID dient hiervoor adequate oplossingen te scheppen op eigen terrein en het niet op de Roemer Visscherstraat af te wentelen. Het gaat om meer dan 90 parkeervlakken waar op eigen terrein een oplossing voor gevonden dient te worden. Dat kan niet anders dan door de groene parkbestemming hiervoor te gebruiken. Opnieuw maakt dit duidelijk dat Insula Dei aan de grens van haar groei is op het landgoed.

- Veel bouwverkeer zal via de achteruitgang plaats gaan vinden over de Bernhardlaan en aanliggende straten. Het huidige eenrichtingsverkeer is na zorgvuldige overwegingen door de gemeente en de buurten uitgevoerd en is niet geschikt voor bouwverkeer. Twee scholen en peuterschool/speelplaats zullen overlast ondervinden met kans op gevaarlijke situaties.



- De informatie uit het geologisch en archeologisch onderzoek ontbreekt in de ons toegestuurde stukken. Er is een kwetsbare beekloop die beïnvloed zal worden en de kwetsbare natuur zal verstoren. Hoewel gesteld is dat de leemlagen dieper liggen dan de voorziene afgraving vrezende de omwonenden voor verrassingen en wijzen mede daarom de vergunningaanvraag af.

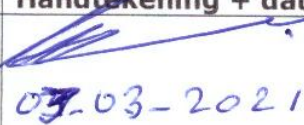
Reactie cq. Zienswijzen op de aanvragen omgevingsvergunning


- Zaak ID 1952144778, OLO-nummer 5690423 indiening 23 december 2020, compleet op 10 februari 2022 betreffende nieuwbouw 36 appartementen plus een stallinggarage, Velperweg, Insula Dei, Kad. sect: S nr: 1773 in Arnhem
- Zaak ID ODRA21AB0205, OLO-nummer 5798899 indiening 3 februari 2020, betreffende het kappen en (fors) snoeien van 12 bomen, Velperweg 139 A-10 te Arnhem


Getekend,

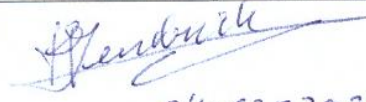
Naam	Adres	Handtekening + datum

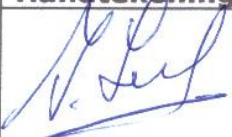

Naam	Adres	Handtekening + datum
Leontien Kruul	Roemer Visscherstr 35	 7-3-2021
Eric Claassen	Roemer Visscherstr. 35	 7-3-2021


Naam	Adres	Handtekening + datum
G.F.E. Schut	Roemer Visscherstraat 10 6824 MX Arnhem	 03-03-2021

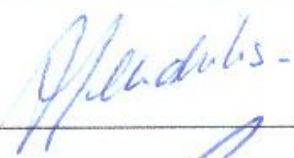

Naam	Adres	Handtekening + datum
Elly Schut	Roemer Visscherstr. 10, 6824 MX Arnhem	 03-03-21

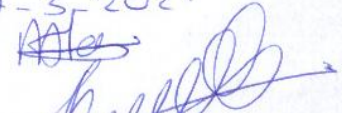
Naam	Adres	Handtekening + datum
A.M. Verhagen	Roemer Visscherstraat 15 6824 MT Arnhem	 3-3-2021

Naam	Adres	Handtekening + datum
J. Verhagen - Hendrick	Roemer Visscherstr. 15	 04-03-2021


Naam	Adres	Handtekening + datum
Ivo Seelen	Roemer Visscherstraat 59	 4-3-21
Lidwien van Koningsbruggen	Roemer Visscherstraat 59	 4 maart 2021


Naam	Adres	Handtekening + datum
A.J. van der Beek	Roemer- Visscherstr. 51	7-3-21 

Naam	Adres	Handtekening + datum
Amanda Hendriks	Roemer Visscherstr. 29	
Ruuk Dopper	Roemer Visscher straat 29	

Naam	Adres	Handtekening + datum
M. Braeren-Hessen SB. Braeren	Roemer Visscherstr. 45 Arnhem	7-3-2021 

Naam	Adres	Handtekening + datum
A.B. Lubbers K.P. Israel	Roemer Visscherstraat 47 6824 MV Arnhem	  Arnhem, 6 maart '21

Naam	Adres	Handtekening + datum
Onno Boonstra	Roemer Visscherstraat 11	 4 maart 2021

Naam	Adres	Handtekening + datum
Gert-Jan Duis	Roemer Visscherstraat 39 Arnhem	 3 maart 2021