



Verslag Informatiebijeenkomst Olympuskwartier te Arnhem

Datum Dinsdag 10 januari 2023
Locatie Olympus College, Olympus 11, Arnhem
Aanwezigen ± 50 aanwezigen

Opening

Gespreksleider Frits van Drie opent de informatiebijeenkomst en heet de aanwezigen van harte welkom, in het bijzonder wethouder Paul Smeulders van de gemeente Arnhem die vanavond als toehoorder aanwezig is.

Frits geeft vervolgens een toelichting op het programma van deze informatiebijeenkomst en stelt kort de sprekers van deze avond voor. Het programma van de avond is in samenwerking met omwonenden en de Kerngroep Bewonersparticipatie Malburgen tot stand gekomen. Van deze avond wordt een verslag gemaakt dat samen met de vanavond getoonde PowerPointpresentatie is na te lezen/te bekijken via de projectwebsite www.olympuskwartier.nl.

Presentatie

Wij verwijzen graag naar de PowerPointpresentatie die tijdens de informatiebijeenkomst is getoond en te bekijken is via bovengenoemde projectwebsite.

Tijdens de presentatie wordt onder andere aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

- Een toelichting door de projectmanager van de gemeente Arnhem op de vastgestelde beleidsdocumenten die de basis vormen voor het uitwerken van dit bouwplan en de participatie die er in het verleden over die documenten is geweest. Zij vertelt ook dat recent is gestart met de aanleg van een “sporttrack” over het Olympusterrein en een “pumptrack” waarvan al enthousiast gebruik wordt gemaakt.
- Een toelichting op de Nota van Uitgangspunten door de stedenbouwkundige van de gemeente Arnhem. Hij plaatst het plan voor het Olympuskwartier in het perspectief van het omliggende gebied: de Pleijroute en de beoogde ontwikkelingen in Kronenburg en aan de Nijmeegseweg.
- De projectmanager van Janssen de Jong Projectontwikkeling (JJPO) geeft een toelichting op de beoogde ontwerpwijzigingen. Bij de voorbereiding van deze informatiebijeenkomst samen met een aantal omwonenden en de Kerngroep Bewonersparticipatie Malburgen is geïnventariseerd welke vragen in de buurt leven. Die vragen hebben betrekking op de volgende vier onderwerpen:
 - de stedenbouwkundige opzet;
 - de beeldkwaliteit en de uitstraling van het plan;
 - het woningbouw- en commerciële programma van het plan;
 - het verkeer en de mobiliteit binnen en rondom het plan.

Vanavond wordt daarom bij deze onderwerpen stilgestaan. Dat gebeurt tijdens de presentatie, maar ook door middel van speciale themaborden.

- Een toelichting op het planontwerp door de architect van Faro Architecten. Zij laat aan de hand van een aantal tekeningen de ontwerpverschillen zien tussen oktober 2021, juni 2022 en nu. Eerder (tussen oktober 2021 en juni 2022) was met name het hoogteaccent – op verzoek van omwonenden – lager en smaller gemaakt en was de klimhal uit het plan komen te vervallen. Na juni 2022 heeft het plan een extra aanpassing gekregen: er is vijf meter extra ruimte gecreëerd tussen het hoogteaccent en de woningen aan de overzijde van de Koppelstraat (gelegen aan de Orionsingel); de totale afstand bedraagt 105 meter (te vergelijken met de lengte van een voetbalveld of vier keer het zwembad van De Grote Koppel of vijf trolleybussen).



- Een toelichting op de bezonning en de schaduwwerking door het gespecialiseerde bureau OMRT. De adviseur van OMRT presenteert de zon- en schaduwwerking aan de hand van een animatiefilmpje waarbij per maand in beeld is gebracht wat de effecten zijn op het gebied van bezonning en schaduw. En hoe lang de eventuele schaduwwerking dan duurt.
- De adviseur van OMRT geeft ook een toelichting op de geluidseffecten die ontstaan na de bouw van het plan. De conclusie kan worden getrokken dat het plan zélf niet voor extra geluidsoverlast zorgt, maar dat het meeste geluid – nu en straks – wordt veroorzaakt door verkeer op de Pleijroute. Het onderzoek laat ook zien dat de geluidsbelasting op de gevel van de woningen aan de Orionsingel (die aan de zijde van de Koppelstraat liggen) zelfs in beperkte mate afneemt doordat de nieuwbouw de Orionsingel-bebouwing enigszins afschermt ten opzichte van de Pleijroute. Verschillende omwonenden wijzen in dit verband op het vele verkeer dat over de Koppelstraat rijdt en voor geluidsoverlast zorgt. Ook dát verkeer en de verkeersbewegingen van de nieuwbouw zijn in deze berekeningen meegenomen.
- Een korte toelichting door de gemeente Arnhem op een eerste schets voor de herinrichting van de Koppelstraat die op een paneel kan worden bekeken. De gemeente Arnhem organiseert hiervoor nog een separaat participatietraject.
- Een toelichting op de parkeervoorzieningen van het plan door de projectmanager van JJPO. Hij vertelt dat de parkeerbehoefte met een parkeergarage van ca. 200 parkeerplaatsen grotendeels inpandig wordt opgelost. Daarnaast zal een deel van de parkeerbehoefte in het gebied Olympuskwartier worden opgelost.

Planning

De projectmanager van JJPO licht vervolgens de planning toe (zie ook dia 36 in de PowerPointpresentatie, te vinden op de projectwebsite www.olympuskwartier.nl).

- De komende periode worden de plannen verder uitgewerkt waarbij, voor zover dat mogelijk is, de wensen en ideeën die vanavond worden geuit, ook worden meegenomen.
- Voor of direct na de zomervakantie wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen die tijd wordt een nieuwe informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens die bijeenkomst gaat het met name over het bestemmingsplan en hoe daarop kan worden gereageerd én zal worden aangegeven welke wensen en ideeën in het ontwerp zijn overgenomen.

Hij onderstreept het belang om met elkaar in gesprek te zijn en te blijven. JJPO biedt daarvoor verschillende mogelijkheden, zoals informatiebijeenkomsten, een inloopspreekuur (als daar behoefte aan is), telefoon- en e-mailcontacten en de projectwebsite. Uiteindelijk gaat het erom dat we met elkaar een mooi plan realiseren waar de huidige omwonenden en de toekomstige bewoners straks tevreden over zijn.

Reacties

Naar aanleiding van de presentatie wordt een aantal algemene opmerkingen gemaakt:

Opmerkingen met betrekking tot het geluid

Verschillende omwonenden onderstrepen nogmaals de geluidsoverlast die wordt veroorzaakt door het verkeer dat gebruik maakt van de Koppelstraat.

De gemeente Arnhem weet dat op de Koppelstraat soms te hard wordt gereden. Daar is, bijvoorbeeld door een aangepaste weginrichting, gedeeltelijk iets aan te doen, maar er zullen altijd mensen blijven die de verkeersregels negeren en toch harder blijven rijden dan is toegestaan en die claxonneren. De gemeente Arnhem roept omwonenden op om mee te denken met het op te stellen ontwerp voor de herinrichting van de Koppelstraat.



Opmerkingen met betrekking tot het verkeer

Een aantal omwonenden vraagt aandacht voor een veilige overstek van de schooljeugd en vraagt zich af of dat in de nieuwe situatie nog wel mogelijk is. De gemeente Arnhem geeft aan dat de hoofdentree van het gebied via de Koppelstraat zal zijn en dat de (snel)fietsroutes hierop worden aangepast. Scholieren houden ook in de toekomst de mogelijkheid om het gebied zowel aan de zijde van de Nijmeegseweg als de Koppelstraat te voet en met de fiets te verlaten. In de toekomst zal het gebied met gemotoriseerd vervoer alleen vanaf de Koppelstraat toegankelijk zijn.

Eén van de aanwezigen vraagt of het gebied binnen het plan een 50- of een 30 km/u-zone wordt. Dat laatste is het geval: de straat Olympus wordt ingericht als 'erftoegangsweg' waar 30 km/u het uitgangspunt is.

Verschillende omwonenden wijzen met klem op de parkeeroverlast in de wijk (die er nu al is, bijvoorbeeld door evenementen die in het Gelredome worden georganiseerd). Zij vrezen dat dit na de realisering van het plan verergert. De gemeente Arnhem is bekend met de parkeerproblematiek die ontstaat vanwege evenementen die in het Gelredome worden georganiseerd en roept omwonenden op om hier bij het Gelredome melding van te blijven maken. Gelredome is verantwoordelijk voor de parkeersituatie rondom het stadion en door dit steeds te blijven melden, kunnen aanvullende maatregelen worden genomen, bijvoorbeeld het uitbreiden van verkeersregelaars tijdens evenementen (zoals ook in Malburgen-West het geval is). De ervaring van omwonenden is dat Gelredome naar de gemeente verwijst, dus lijkt er sprake van een vicieuze cirkel.

Update: Naar aanleiding van deze informatieavond heeft de gemeente Arnhem contact met Gelredome opgenomen om de ervaren overlast en de gewenste maatregelen onder de aandacht te brengen.

Opmerkingen met betrekking tot het woningbouwprogramma

De projectmanager van JJPO vertelt, naar aanleiding van een vraag over het woningbouwprogramma in het plan, dat er sprake is van een grote diversiteit aan woningtypen en prijsklassen. Er is bewust voor een gevarieerde mix gekozen om zoveel mogelijk woningzoekenden te bedienen.

Opmerkingen met betrekking tot het stedenbouwkundig plan

Eén van de aanwezigen vraagt waarom omwonenden niet zijn betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. De projectmanager van de gemeente Arnhem geeft aan dat dit wel is gebeurd: in de aanloop naar het stedenbouwkundig plan zijn twee bijeenkomsten georganiseerd en ook naar aanleiding van de doorgevoerde wijzigingen (juni 2022) is een informatiebijeenkomst gehouden waar omwonenden op- en aanmerkingen konden maken.

Een aantal omwonenden geeft aan de woontoren niet te willen. En als de woontoren er dan toch moet komen, dan alleen langs de Nijmeegseweg. De architect van Faro Architecten geeft aan dat het een bewuste keuze is ook een woontoren aan deze zijde van het plan te positioneren. Volgens de architect is op deze manier gezocht naar een evenwichtige balans tussen het belang voor het creëren van een goed functionerend (openbaar) gebied, de woonkwaliteit van toekomstige bewoners en de woonkwaliteit van huidige bewoners aan de Orionsingel. De bewoners van de Orionsingel herkennen zich niet in deze evenwichtige balans.

In het ontwerp zoals vanavond gepresenteerd, is geprobeerd maximaal rekening te houden met de opmerkingen van omwonenden. Dat heeft geresulteerd in het verlagen, versmallen en – recent – verder naar achteren schuiven van het hoogteaccent waardoor de afstand tussen de nieuwbouw en de



bestaande bebouwing nu circa 105 meter is. De omwonenden hebben de indruk dat de plannen al vast staan. De stedenbouwkundige van de gemeente Arnhem geeft aan dat de hoogteaccenten in de Nota van Uitgangspunten staan vermeld. De hoogteaccenten zoals ze nu in het plan zijn opgenomen, zijn waardevolle toevoegingen voor het plan en zorgen daarnaast voor een ruimtelijke relatie met de omliggende wijken Kronenburg en de toekomstige ontwikkeling aan de Nijmeegseweg. Bij het bepalen van de posities van de hoogteaccenten is nadrukkelijk rekening gehouden met de verschillende belangen (ook van de omwonenden) die er op dit moment, en in de toekomst, spelen om te komen tot een goede invulling van het gebied. Tegelijkertijd is het plan zó vormgegeven dat er – ook voor omwonenden aan de overzijde – voldoende ‘lucht en ruimte’ blijft. Een aantal omwonenden blijft grote moeite houden met dit hoogteaccent op deze plek in het plan.

De gespreksleider stelt voor iedereen de gelegenheid te geven bij verschillende informatieborden te kijken en daar aan de specialisten nadere vragen te stellen. Er is ook gelegenheid met kleurenstickers op de voorgestelde ontwerpen te reageren en schriftelijke vragen te stellen die in het verslag worden beantwoord. Een aantal aanwezige zijn na het plenaire gedeelte naar huis gegaan en hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om individuele vragen bij de informatieborden te stellen.

Terugkoppeling

De informatiebijeenkomst wordt besloten met een korte reactie door de sprekers op wat zij bij de informatieborden hebben gehoord:

De adviseur van OMRT geeft aan dat hem werd gevraagd naar de bezonning van de ligweide. Dat bleek inderdaad in de presentatie niet te zijn meegenomen. De impact van het plan op de bezonning van deze ligweide blijkt beperkt te zijn. Dat vond de vraagsteller positief. Daarnaast er aanvullend een aantal individuele vragen over bezonning en schaduwwerking gesteld.

Aanvullende note: Er is een handreiking gedaan om het uitgevoerde bezonningsonderzoek op kosten van de gemeente Arnhem door een onafhankelijk bureau te laten toetsen. Wel wordt vooraf gevraagd om vooruitlopend aan de opdrachtverstrekking de prijsopgave ter goedkeuring voor te leggen. Dit om te voorkomen dat er meerdere bureaus parallel aan elkaar een toetsing uitvoeren.

De architect van Faro Architecten is enthousiast over een aantal positieve reacties die zij heeft gehad. Zij onderstreept het belang de sportvoorzieningen – ook in de toekomstige situatie – goed op elkaar te laten aansluiten.

De projectmanager van JJPO is blij met de ingeleverde vragen die in het verslag zullen worden opgenomen en beantwoord. Hij geeft ten aanzien van de invulling van de commerciële ruimtes aan dat dit traject nèt is gestart en dat hiervoor de komende periode alle ruimte is om het gesprek hierover te voeren.

Afsluiting

De gespreksleider bedankt alle aanwezigen voor hun aanwezigheid, hun actieve betrokkenheid bij deze informatieavond en wenst iedereen wel thuis.



BIJLAGE

Beantwoording van de schriftelijk gestelde vragen en opmerkingen

Blijven de containerwoningen ook in de nieuwe situatie?

Antwoord: Ja, die blijven.

Graag aandacht voor de ontwikkeling van het parkeerterrein voor de Koppel. Dealen, lachgas, ontmoetingsplek hiervoor. Camera's plaatsen?

Antwoord: Deze 'hotspot' zit in de ronde van de politie en handhavers. Meerdere malen per week en in de avonduren komt hier politie en of BOA's. Dus ja, er is aandacht voor. Bij overlast kunnen bewoners elkaar aanspreken of een melding maken. Bij strafbare feiten kunnen ze een melding maken bij de politie.

Camera's in de openbare ruimte worden geplaatst op basis van een bestuurlijke rapportage van de politie en na besluitvorming in de Driehoek (burgemeester – teamchef politie – Officier van Justitie). Gelet op de zwaarte van het middel (privacy) wordt hier terughoudend mee omgegaan. In Arnhem zijn alleen permanente camera's door de gemeente geplaatst in het centrum (uitgaansgebied) en sinds vorig jaar in Steenstraat en omgeving. Voor de problematiek op het Olympuskwartier lijkt er onvoldoende grondslag te zijn voor een dergelijk zwaar middel.

Hoe lang gaan de bewoners van de Orionsingel last hebben van de ontwikkeling van het gebied?

Antwoord: De bouwwerkzaamheden duren ca. 2 jaar, daarna nog een paar maanden aanleggen van de wegen en het groen. In totaal dus zo'n 2,5 jaar.

Wat zijn de vanaf prijzen per woning?

De verkoopprijzen van de woningen zijn op dit moment nog niet bekend en zullen bekend zijn wanneer het project in verkoop gaat. Startverkoop staat op dit moment gepland vanaf Q1-2024.

Naast sport is er behoefte om ook ontmoeten in de vorm van horecagelegenheden. Commerciële ruimte moet echt verrijking zijn voor de buurt/wijk. Is het mogelijk om hier in het plan rekening mee te houden?

Antwoord: Horeca ter ondersteuning van de nieuwe functies is mogelijk. Buurtbewoners kunnen daar ook gebruik van maken.

Er zijn zorgen over de herinrichting van de Koppelstraat naar een eenbaansweg, zeker in zuidelijke richting en voor het busverkeer. Voorkeur voor rotonde vanwege doorstroming, verkeersveiligheid en geluid.

Antwoord: Zoals tijdens de informatieavond is aangegeven, wordt er momenteel ontworpen aan de mogelijke verkeerskundige vormgeving van de aansluiting van Olympus op de Koppelstraat. De huidige verkeersintensiteiten vormen de basis van dit ontwerp, waarbij ook de toekomstige ontwikkeling is meegenomen. Uitgangspunt is het maken van een weg en kruispunt dat verkeersveilig is en de afwikkeling van al het verkeer (voetganger, fiets, openbaar vervoer en auto) kan verwerken. Een volgende keer zullen we specifiek op de oplossingen inzoomen.

De herinrichting van de Koppelstraat zal plaatsvinden als de bouw klaar is, zodat de nieuwe weg niet wordt stuk gereden tijdens de bouw. De participatie over de weginrichting zal daarom starten rond de tijd dat met JJPO start met bouwen.