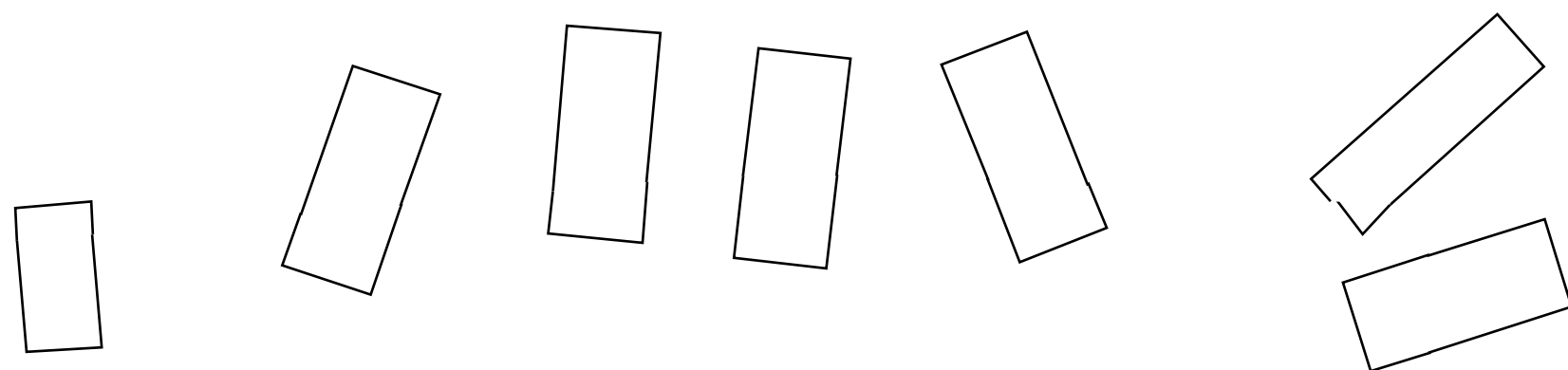




STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Anders wonen Olympus terrein Arnhem





Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en opgave
- 1.2 inhoud en status document
- 1.3 Plangebied, situatietekening
- 1.4 samenvatting SPVE en kansenkaart
- 1.5 Resultaten geluidsonderzoek

2. Stedenbouwkundig plan

- 2.1 Plankaart (verkavelingsplan)
- 2.2 Plantoelichting
 - 2.2.1 bebouwing
 - 2.2.2 infrastructuur, verharding
 - 2.2.3 beplanting
 - 2.2.4 verlichting
 - 2.2.5 afvalinzameling
 - 2.2.6 inrichtingselementen
 - 2.2.7 rioleringsplan en kabels en leidingen trace's (inclusief peilen)
- 2.3 Beheer en onderhoud

3. Beeldkwaliteitsplan

- 3.1 Woningen
- 3.2 Buitenruimte

openstaande items

Bronnen

Colofon

DECATHLON



Luchtfoto
Huidige situatie

1.1 Aanleiding en opgave

In 2009 werd het project 'Anders Wonen' gerealiseerd: vijf zorgwoningen werden op het Olympus terrein geplaatst als tijdelijk experiment. Het project is gerealiseerd binnen het kader van het experiment 'Skaeve Huse' dat op initiatief van de SEV, en in samenwerking met lokale partijen in diverse gemeenten, is opgezet. In deze 'Skaeve Huse' projecten wordt ervaring opgedaan met nieuwe woonvormen, waarbij extreme overlastgevers een laatste kans krijgen voor onderdak.

De doelgroep voor het project 'Anders Wonen' betreft mensen die kampen met psychische of psychiatrische problemen. Meestal is sprake van verslaafde personen die elders niet plaatsbaar zijn, mensen die zijn uitbehandeld en/of zorg mijdend zijn. De bewoners zijn gebaat bij een rustige, prikkelarme omgeving. Door de onderliggende problematiek is doorgaans sprake van een verhoogd risico op overlast door de doelgroep. In de praktijk blijkt dit op deze locatie echter niet of nauwelijks het geval te zijn.

In het project 'Anders Wonen' wordt samengewerkt door de gemeente Arnhem, RIBW Arnhem & Veluwe Vallei, woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem en de politie.

'Anders Wonen' bestaat uit een complex met vijf losse woonunits (à 30,5m²) en één gemeenschappelijke bergingsunit. De woningen zijn eigendom van Volkshuisvesting Arnhem. RIBW begeleidt de bewoners en houdt dagelijks (van 08:30 tot 17:30) toezicht op het terrein vanuit de vaste standplaats, de aanwezige kantoorunit. Vanuit deze standplaats worden ook andere mensen in Arnhem Zuid begeleid. De grond in het gebied waar de woonunits staan is eigendom van de gemeente Arnhem.

In het huidige bestemmingsplan (Omgevingsplan) is nog geen woonbestemming opgenomen. De woningen staan er op basis van tijdelijke vergunningen.

De **opgave** betreft het ruimtelijk inpassen en planologisch vastleggen van de zorgwoningen op het Olympus terrein. Het kent als ruimtelijke thema's: (on-) zichtbaarheid, privacy, robuuste inrichting, beheer en groen. De nabijheid van het te ontwikkelen woongebouw (Olympuskwartier-zuid) en de herinrichting van het hele Olympus Kwartier spelen hierbij een rol.

De projectdoelen zijn:

1. Het ruimtelijk en planologisch bestendigen van de functie Anders Wonen op deze locatie, zodat de functie langjarig is geborgd, de bewoners qua geluid gezond kunnen wonen en het risico van een verzoek tot handhaving wordt voorkomen. Het gaat hierbij om het bestendigen van deze 5 units plus mogelijk nog 2 à 3 bij te plaatsen units, waarvan waarvan 1 unit mogelijk 2-persoons is. Dus in totaal maximaal 8 units.
2. Voldoen aan geluidsnormen en een prikkelarme omgeving.
3. Het minimaliseren van risico's op een verzoek tot handhaving
4. Ruimtelijke optimalisering van het gebied tussen Olympuskwartier, Nijmeegseweg, Pleijroute en Koppelstraat, inspeland op de hierboven genoemde feiten en wensen.
5. Behalen van koppelkansen (bijvoorbeeld verharding vervangen door groen; robuuste groene buffer tussen de units en de nieuwbouwappartementen).

BIJLAGEN:

Plankaart SP

Plankaart met kabels en leidingen

1. Inleiding



zicht op de verscholen gelegen zorgwoningen vanaf de Koppelstraat, rechtsachter is de Decathlon hal te zien



zicht op de watergang, toerit Pleijweg en busbaan

1.2 Inhoud en status document

Dit Stedenbouwkundig Plan (SP) is een vervolg op het eerder door ons opgestelde SPVE (dd.19-3-24). Het concept is afgestemd met alle betrokken partijen.

1.3 Plangebied

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Pleijweg, Nijmeegseweg, watergang op Olympus en de Koppelstraat. Zie afbeelding hiernaast.

Het plangebied ligt tegen de Pleijweg, het maakt onderdeel uit van de Pleijweg begeleidende groenzone en ligt deels op een talud. Tussen de weg en het plangebied ligt een geluidswal met een geluidswand er op. De groenzone wordt doorsneden door een toerit van de Pleijweg. Deze toerit wordt momenteel gebruikt door politie, ambulance, brandweer en bij evenementen in het Gelredome. Het begin van de toerit (vanaf Koppelstraat) is de auto entree van de zorgwoningen. Deze wordt gemarkeerd met een slagboom. De bewoners zelf hebben geen auto, het personeel van de RIBW, de politie en de afvalophaaldienst maken gebruik van deze entreeroute. De oostzijde van het terrein wordt gemarkeerd door een brede watergang (van het Waterschap), daarachter ligt een busbaan. Aan de noordzijde van het terrein staan (tijdelijke) hekken. Die zijn geplaatst om ongewenste bezoekers te weren. De hekken zijn echter niet hermetisch afgesloten. Het terrein is via deze doorgang makkelijk te bereiken. De bewoners zelf maken nauwelijks gebruik van de doorgang aan de noordzijde en lopen via de Koppelstraat.

Het terrein is niet tot nauwelijks ingericht. De verharding onder de vrij geplaatste woningen is een oude weg en de beplanting bestaat uit verruigd bosplantsoen. Er vindt nauwelijks groenbeheer plaats, de bewoners zelf i.s.m. RIBW houden het terrein op orde.

Sinds 2022 is er camerabewaking. Er is een veiligheidsplan. Bij onraad moet er naast de hoofdentree ook een tweede vluchtweg mogelijk zijn.

Goed om te benadrukken is dat alle instanties content zijn met de huidige situatie. De enige (en beperkte) overlast is van scholieren en Arnhemmers die vanuit Malburgen of Vredenburg/Kronenburg richting de Decathlon lopen. Dit kan tot ongewenste confrontaties met de bewoners leiden.

1.4 SPVE (samenvatting)

1.4.1 Ambities en programma

Het betreft hier een bijzondere opgave. Bijzonder omdat de bestaande situatie voldoet en grotendeels geconsolideerd kan worden. Het betreft verder een bijzondere en exclusieve gebruikersgroep. Standaard uitgangspunten bij het inrichten van een openbare ruimte zoals ontmoeten, verblijven, optimale bereikbaarheid, zichtbaarheid etc. zijn hier juist niet van toepassing. Vanuit de gebruikersgroep is de wens vooral een prikkelarme, robuuste omgeving. De op hande zijnde veranderingen in de directe context dienen hier rekening mee te houden.

Aandachtspunt is hierbij dat ook tijdens de bouwphase van het woongebouw en sportcircuit de privacy en rust van de bewoners een stevig aandachtspunt dient te zijn. De ambitie is om een mogelijke uitbreiding met 2 à 3 woonunits stedenbouwkundig en planologisch mogelijk te maken. Als koppelkansen lijken klimaatbestendigheid, extra waterberging, geluidsreductie en extra biodiversiteit goed mogelijk.

DECATHLON



basiskaart
huidige situatie



Achterzijde bergingen, de units staan op een voormalige rijweg



Zicht naar het oosten, waar straks de nieuwbouw verschijnt

1.4.2 Programma woningbouw + voorzieningen en zorgfunctie

In principe handhaven van huidige gebouwen op huidige locatie. Maatschappelijk is er grote behoefte aan uitbreiding van de woonunits maar de financiële dekking voor die uitbreiding is nog wel een uitzoekpunt. Conclusie uit gesprekken met VHV is dat er momenteel geen redenen en financiën zijn. Het voorstel is om uit te gaan van de huidige 5 maar planologisch en stedenbouwkundig wel te anticiperen op max 8.

Aandachtspunten hierbij zijn de gewenste zichtbaarheid van de entree vanuit de kantoorvoorziening, de onderlinge afstand van minstens 5m (brandweereis) en de samenhang in uitstraling. De huidige woonunits staan met hun achterzides naar de nieuwbouw. Dit dient zo te blijven.

1.4.3 Beeldkwaliteitseisen

De woningen dienen te worden opgenomen in het groen. Ze kunnen zoveel mogelijk uit het zicht worden gehouden bijvoorbeeld door extra aanplant van bomen en heesters. Het beperken van het zicht op de woonunits geldt voor drie zijden: vanaf de bushalte/circuit, vanaf het toekomstige woongebouw en vanaf de Koppelstraat. Dit komt overeen met de wens voor een prikkelarme introverte woonsituatie.

De heesterlaag kan ook gaan fungeren als fysieke afscheiding. Hekken dienen om moverende redenen te worden voorkomen.

De huidige units ogen niet fraai. Indien ze vervangen worden zou de kleur van de units veel gedempter moeten worden (nu zijn ze opvallend wit). Als de huidige units blijven staan kunnen ze wat VHV betreft naar alle waarschijnlijkheid een andere kleur krijgen.

1.4.4 Natuurinclusief en klimaatbestendig

Het terrein kan aanzienlijk klimaatbestendiger worden als er veel verharding wordt verwijderd. Dat geeft ruimte voor nieuwe aanplant (oa. schaduw en privacy). Voor de politie is meer zicht op de units/locatie niet nodig. Bij mogelijke nieuwbouw zijn er kansen voor natuurinclusiviteit, met name op de daken. Wetende dat de inrichting robuust moet zijn.

De gewenste fysieke scheiding aan de noordwestzijde (t.o.v. de bushalte) kan wellicht gekoppeld worden aan extra waterberging. In een latere fase zal worden onderzocht wat er mogelijk is qua energietransitie, bijvoorbeeld of er een haalbare business case voor zonnepanelen te maken is.

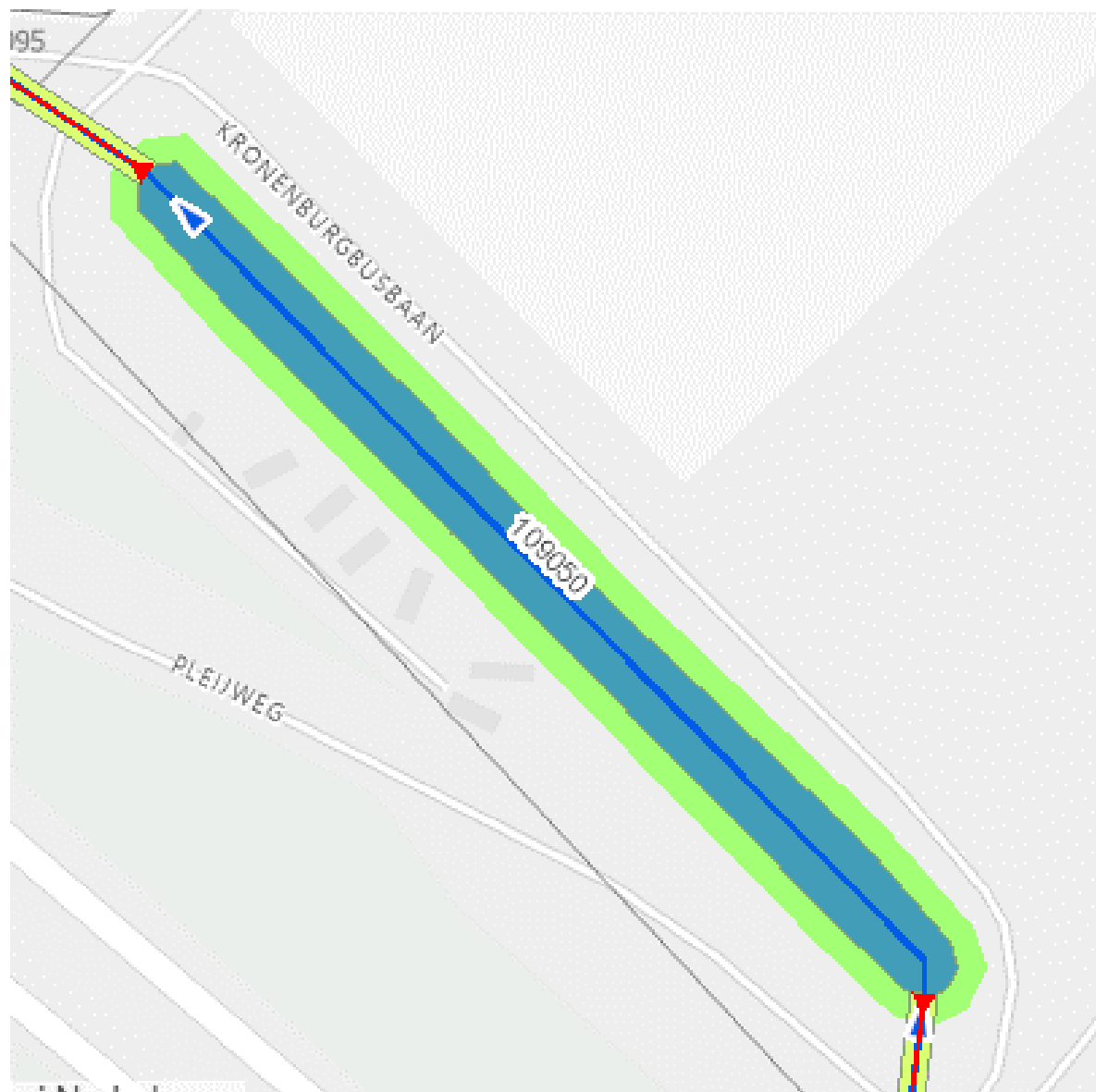
1.4.5 Eisen infrastructuur

Het is onwenselijk om het terrein of de inrit te laten gebruiken door anderen dan bewoners van de zorgwoningen of de zorg op locatie. De entree(-s) naar het terrein dienen daarom niet uitnodigend te zijn en beperkt (1 + mogelijke vluchtroute).

De toekomstige **auto** ontsluiting voor RIBW personeel en hulpverleners vindt plaats via de Olympus (noordwestzijde). De bestaande toerit naar de Pleijweg kan worden weggenomen. Alsook de huidige auto entree aan de Koppelstraat. De huidige looproute voor bewoners via Koppelstraat naar Kronenburg dient gehandhaafd te blijven, deze dient echter niet uitnodigend te ogen en goed zichtbaar te zijn vanuit RIBW kantoor. Omdat de bewoners niet altijd goed te been zijn dient deze te worden uitgevoerd met halfverharding/elementenverharding.

Een tweede **voetgangers-/bewonersentree** is om meerdere redenen niet wenselijk (zie 2.4). Bewoners dienen alleen gebruik te kunnen maken van de entree via de Koppelstraat.





Blauw is de watergang. Lichtgroen is beschermingszone. Bedoeld om onderhoud uit te kunnen voeren. Toegankelijk te houden voor inspecties en ter voorkoming van instabiele taluds.

Het is daarbij denkbaar dat de entree van Olympus (die er grotendeels nog ligt) vervangen wordt door grasbetonstenen. Het vervangen van verharding door halfverharding is ecologische winst. De nooddiensten kunnen uit de voeten met halfverharding. Grasbetonstenen zijn door bewoners juist minder gewenst en ze laten zien dat de entree niet bedoeld is voor openbaar verkeer. Aanvullende maatregelen zijn nodig om deze zijde geheel af te sluiten voor anders dan autoverkeer voor RIBW en hulpdiensten. Een fysieke afsluiting van de noord en westzijde is aldus gewenst, mede ter vervanging van de huidige hekken.

De brandweer wijst erop dat de locatie misschien kan profiteren van een extra brandweerkraan die gemaakt wordt voor de nieuwbouw. Voor de brandweer is een onderlinge afstand van 5m nodig. De units moeten tot 40m benaderbaar zijn. Bij onraad moet er -naast de hoofdentree- ook een tweede vluchtweg mogelijk zijn.

Het aantal door RIBW gewenste parkeerplaatsen is 6 tot 8. Alleen voor medewerkers RIBW, arts en politie. Zoals gemeld wordt er vanuit het kantoor op het terrein ook toezicht gehouden (en ambulante crisisdienst) op andere panden in Arnhem Zuid.

In de huidige situatie is er een centrale afval opstelplaats (bovengrondse container, particulier afval). Hier wordt het afval opgehaald via de toerit Pleijweg. In een toekomstige situatie zou het afval idealiter vooraan de weg (Olympus,) in containers (circa 6) te worden aangeboden. Bij voorkeur gescheiden. Een minder gewenst scenario is dat de afvaldienst toch het terrein oprijdt en via een keerconstructie (keerlus is niet nodig) ter plekke keert en wegrijdt via de Olympus. Doorrijden over de busbaan is ook denkbaar. Dat wordt ook de route om het afval van Olympuskwartier-zuid op te halen.

1.4.6 Inrichtingseisen buitenruimte

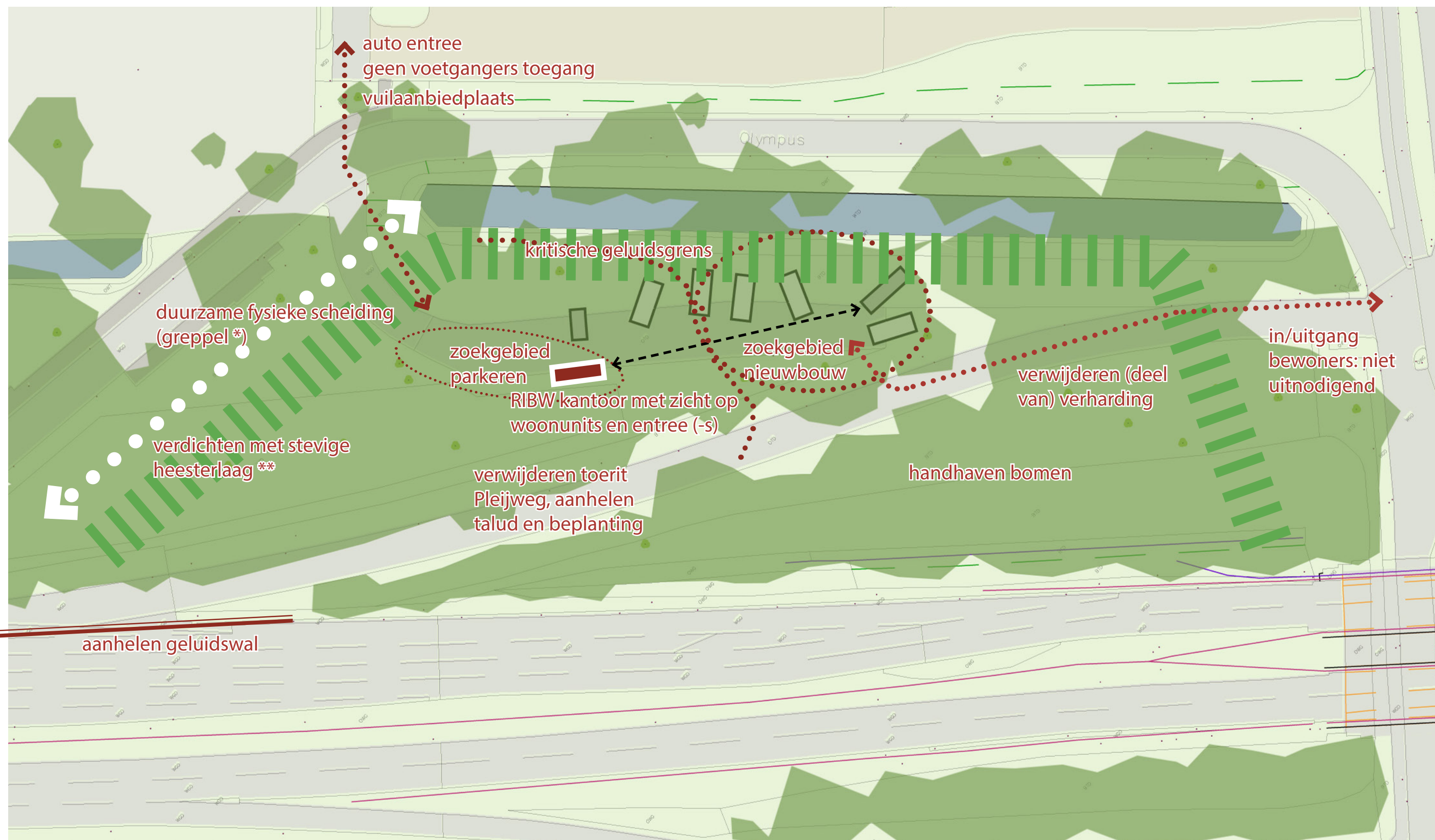
De huidige inrichting is robuust en oogt onontworpen. Dat lijkt prima aan te sluiten bij de doelgroep. Dit terrein moet niet te 'netjes en correct' worden gemaakt. Het is geen woonwijk. Vormgeving dient hier op aan te sluiten. Een voorbeeld is het huidige parkeren. dat vindt plaats op de weg/in de berm. Het aanleggen van parkeerplaatsen met parkeervakken is hier niet gepast.

Er is geen gezamenlijke buitenruimte en dit wil men (RIBW) graag zo houden. De bestaande verharding is goed, er is geen behoefte aan meer verharding. De huidige verlichting bestaat uit een serie lichtmasten aan de oude weg. Enkele extra zijn gewenst. Het is tevens wenselijk dat de voetgangers/bewonersentree niet verlicht wordt. Verlichting van dit deel is te uitnodigend voor ongewenste bezoekers

1.4.7 Eisen beheer en onderhoud

Robuust, niet gericht op buitenverblijven. Riolering is niet in beheer van gemeente maar bij VHV. De gemeente beheert alleen de weg. RIBW (bewoners) willen zelf het terrein onderhouden.

RIBW heeft een voorkeur voor vaste planten. Dit betreft een ecologische zone waarbij sprake is van extensief beheer. Een intensievere vorm van onderhoud is bespreekbaar als de bewoners hier zelf een bijdrage aan kunnen leveren, zoals bijvoorbeeld vegen of wat randen snoei van struiken en heesters. De bomen worden niet als individuele boom onderhouden maar als bosje. In het kader van dit project zouden we alle bomen moeten inmeten en dan als individu op de beheerkaart zetten zodat ze mee worden genomen in een onderhoudscyclus. Vaste planten passen niet in deze vorm van beplanting maar rondom de woningen zijn er mogelijkheden voor heesters met sierwaarde.



* Het graven van een greppel mag niet ten koste gaan van bestaand groen /bos of bomen.

** Rekening houdend met beheer van de A-watergang: het Waterschap doet het beheer van het wateroppervlak (via een inlaatplaats) de gemeente beheert de oevers.

kansenkaart
SPVE

1.5 resultaten geluidsonderzoek

In maart 2024 is een akoestisch onderzoek afgerond (dGmR in opdracht van gemeente Arnhem). In dit onderzoek is inzichtelijk gemaakt hoeveel geluid vanwege het verkeer op de omliggende wegen op de gevels van de zorgwoningen ontstaat.

Hieruit volgt dat de standaardwaarde in het hele zoekgebied wordt overschreden vanwege het geluid van de provinciale wegen. Het lijkt daarom niet mogelijk om voor de woningen een geluidluwe gevel te creëren binnen het zoekgebied.

Resultaten zonder maatregelen

Uit de resultaten volgt dat het geluid van de provinciale wegen voor geen van de woningen voldoet aan de standaardwaarde van 50 dB. Op de gevels van twee woningen is het geluid hoger dan de grenswaarde van 60 dB voor provinciale wegen.

Resultaten verlengen grondwal

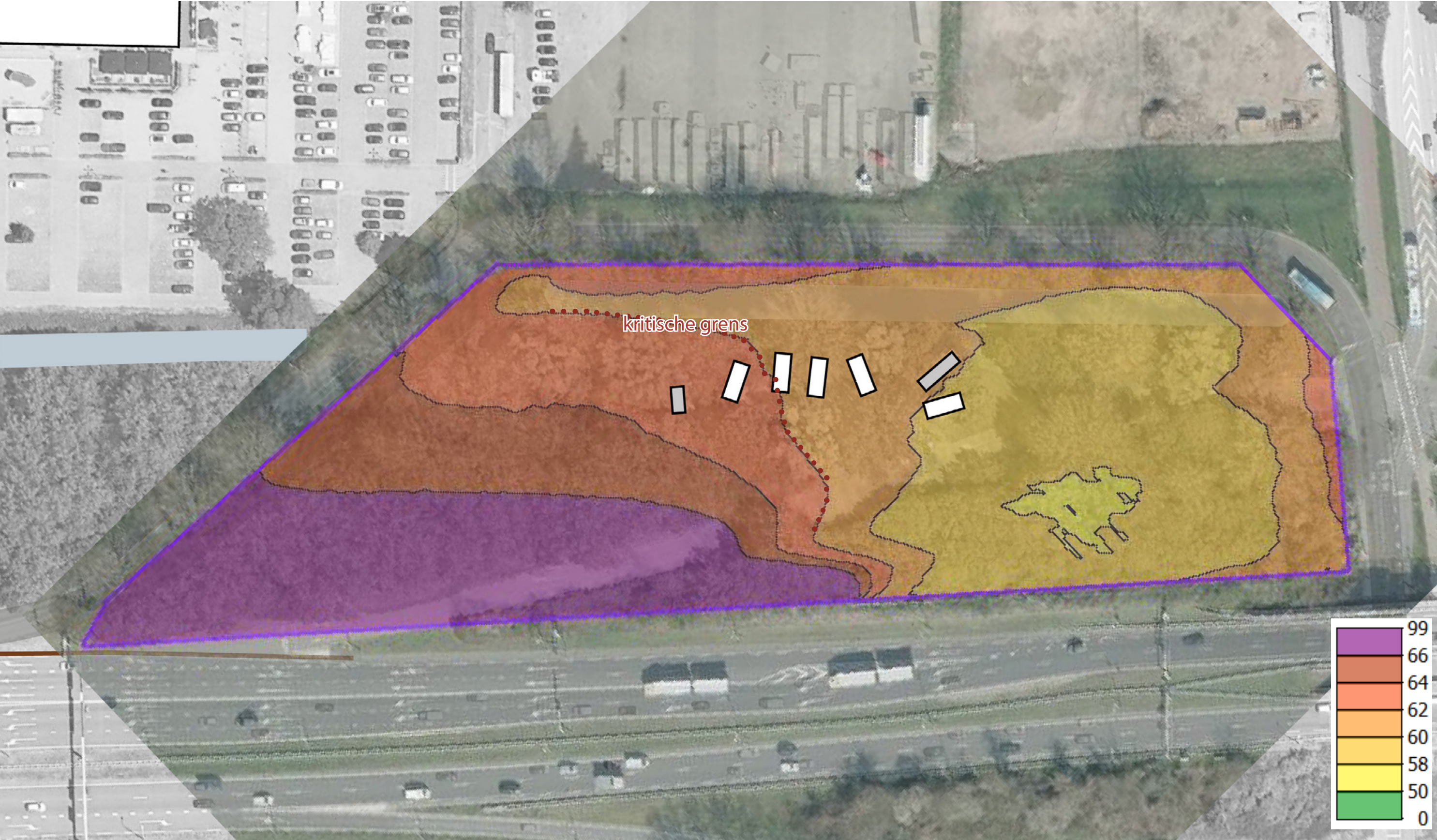
Het is denkbaar dat de bestaande grondwal langs de Pleijweg wordt verlengd om het geluid op de zorgwoningen te verminderen. Uit de resultaten van deze berekening volgt dat het geluid van de provinciale wegen voor alle woningen na het verlengen van de grondwal voldoet aan de grenswaarde.

Resultaten mogelijkheid verplaatsen zorgwoningen

De gemeente Arnhem overweegt om de woningen te verplaatsen en/of enkele extra eenheden op het terrein te zetten. Om te bepalen op welke positie de woningen het beste kunnen worden geplaatst, is het geluid met een contour berekend. Uit de resultaten volgt dat het geluid vanwege het verkeer op de Pleijweg in het gebied achter de grondwal en het geluidscherm lager is dan in de rest van het zoekgebied. Daarnaast zorgen de gemeentelijke wegen ook voor een hoog niveau van het geluid langs de zuidoostelijke en noordoostelijke rand van het zoekgebied.

Het berekende geluid komt binnen het zoekgebied overeen met de klasse (zeer) onrustig uit het geluidbeleid van de gemeente Arnhem van 54 – 68 dB (inclusief 5 dB correctie Omgevingswet).

Op nevenstaande kaart is de kritische grenscontour opgenomen voor de huidige en toekomstige zorgwoningen bij toepassing van de geluidswal. Eén huidige woning valt daarbij binnen de kritische grens en dient verplaatst te worden. De kritische grens geeft ook de optimale positie voor de toekomstige zorgwoningen weer: oostelijk ervan.



tabel 2: geluidnormen geluidbeleid gemeente Arnhem (met 5 dB toeslag Omgevingswet) Ambitie Incidenteel Plafond

geluidskaart bij toepassing van geluidswal

Wegverkeer	AMBTIE:	Redelijk rustig	48 – 53 dB
	INCIDENTEEL	(zeer) onrustig	54 – 68 dB
	PLAFOND	(zeer) lawaaiig	>68 dB

2. SP

Het Stedenbouwkundig Plan is een nadere uitwerking van voorgaande SPVE. Inmiddels is bekend dat de bestaande woonunits en de kantoorunit worden vervangen door nieuwe.

Het bevat de volgende onderdelen:

2.1 Plankaart (verkavelingsplan)

2.2 Plantoelichting

2.2.1 bebouwing

2.2.2 infrastructuur, verharding, afvalinzameling

2.2.3 beplanting

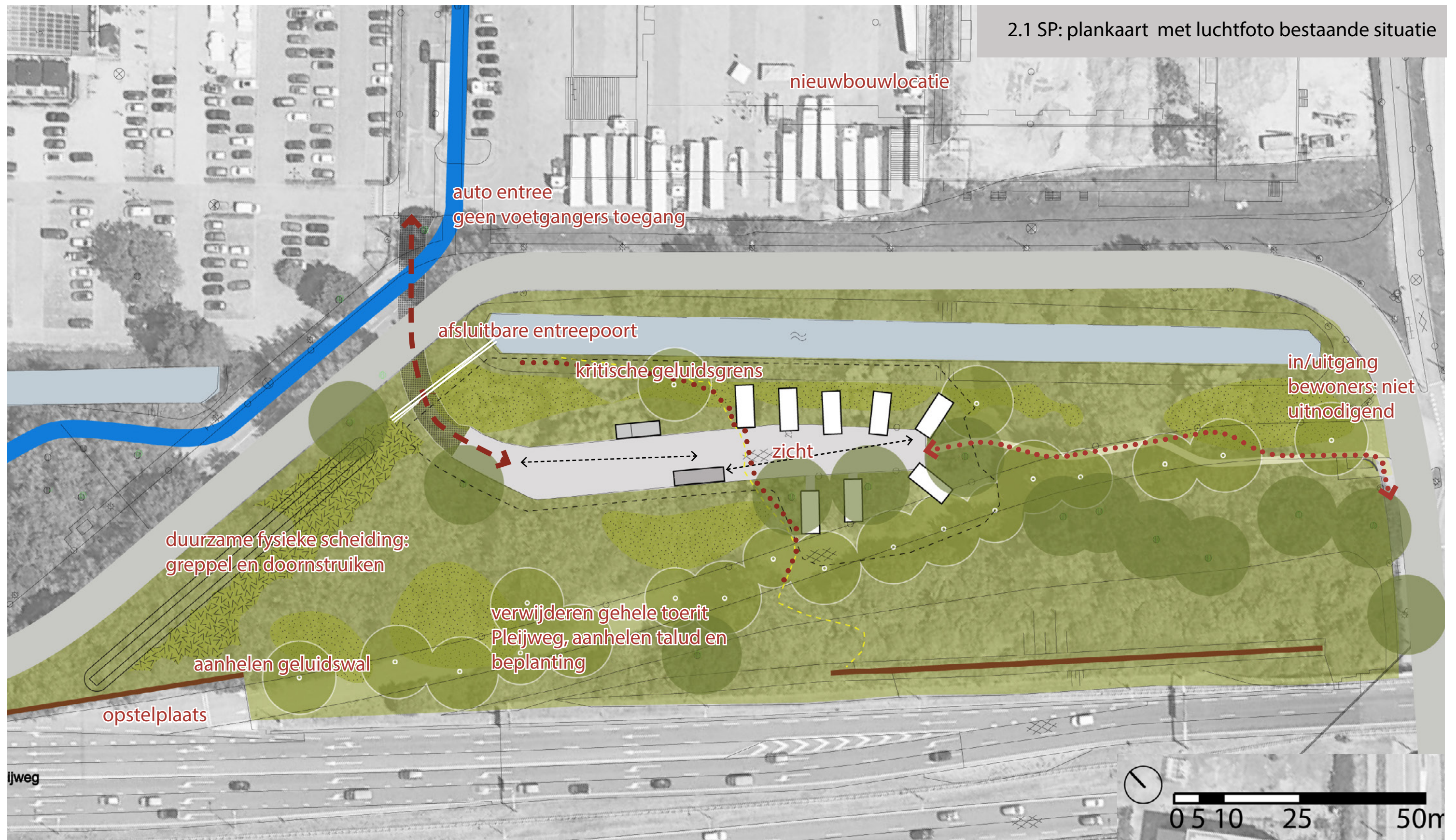
2.2.4 verlichting

2.2.5 inrichtingselementen

2.2.6 rioleringsplan en kabels en leidingen trace's

2.3 Beheer en onderhoud

2.1 SP: plankaart met luchtfoto bestaande situatie



bestaande heesterlaag aanvullen, soms met doornstruiken
(oa hulst, meidoorn, hondsroos, sleedoorn)

bestaande ingemeten boom

bestaande beplanting: bomen en heesters



nieuwe boom (mix uit: iep, linde, plataan, els, populier)

langsparkeren op bestaande rijweg, niet aangeduid

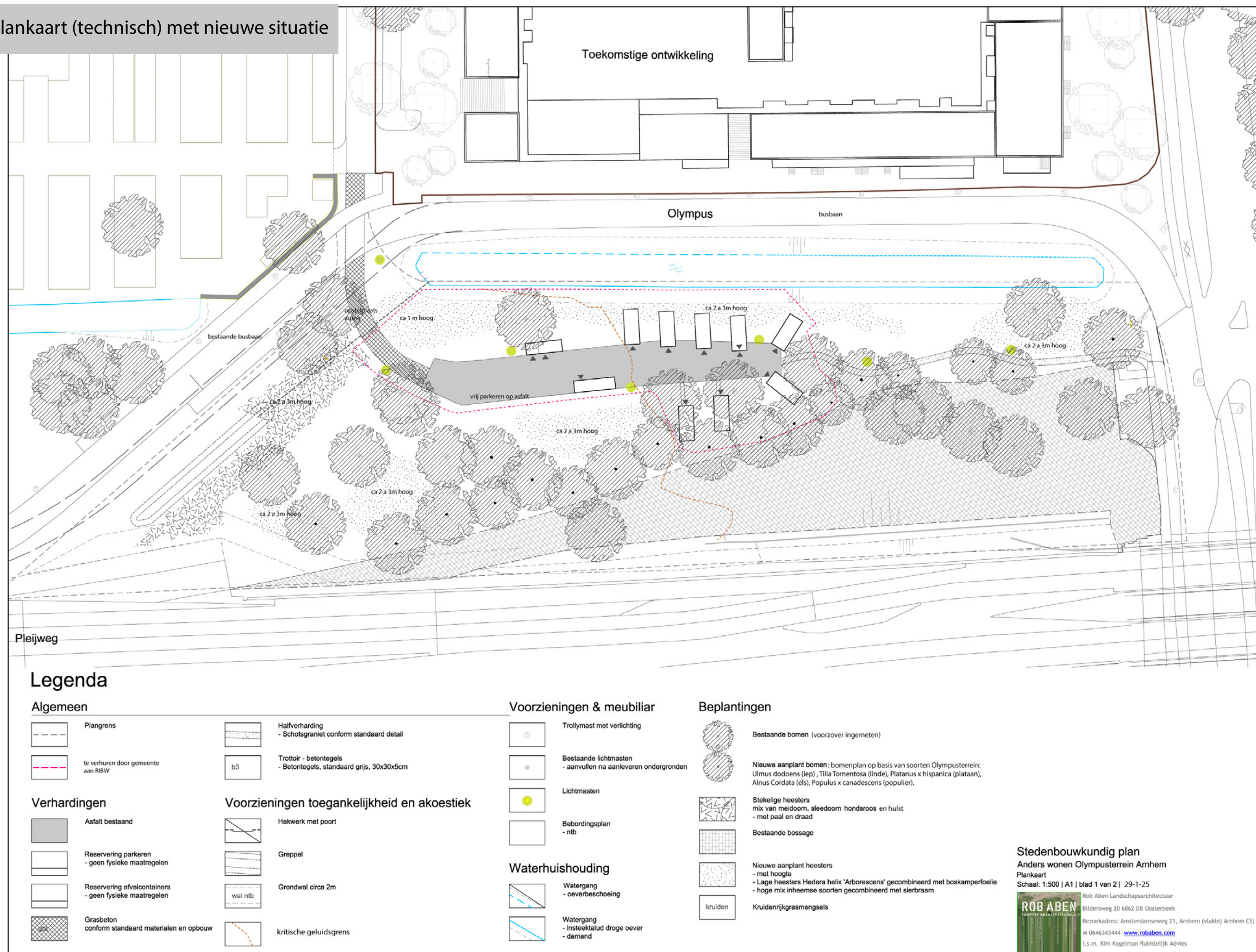
rijweg van grasbetonstenen, poort met slootwaaiers

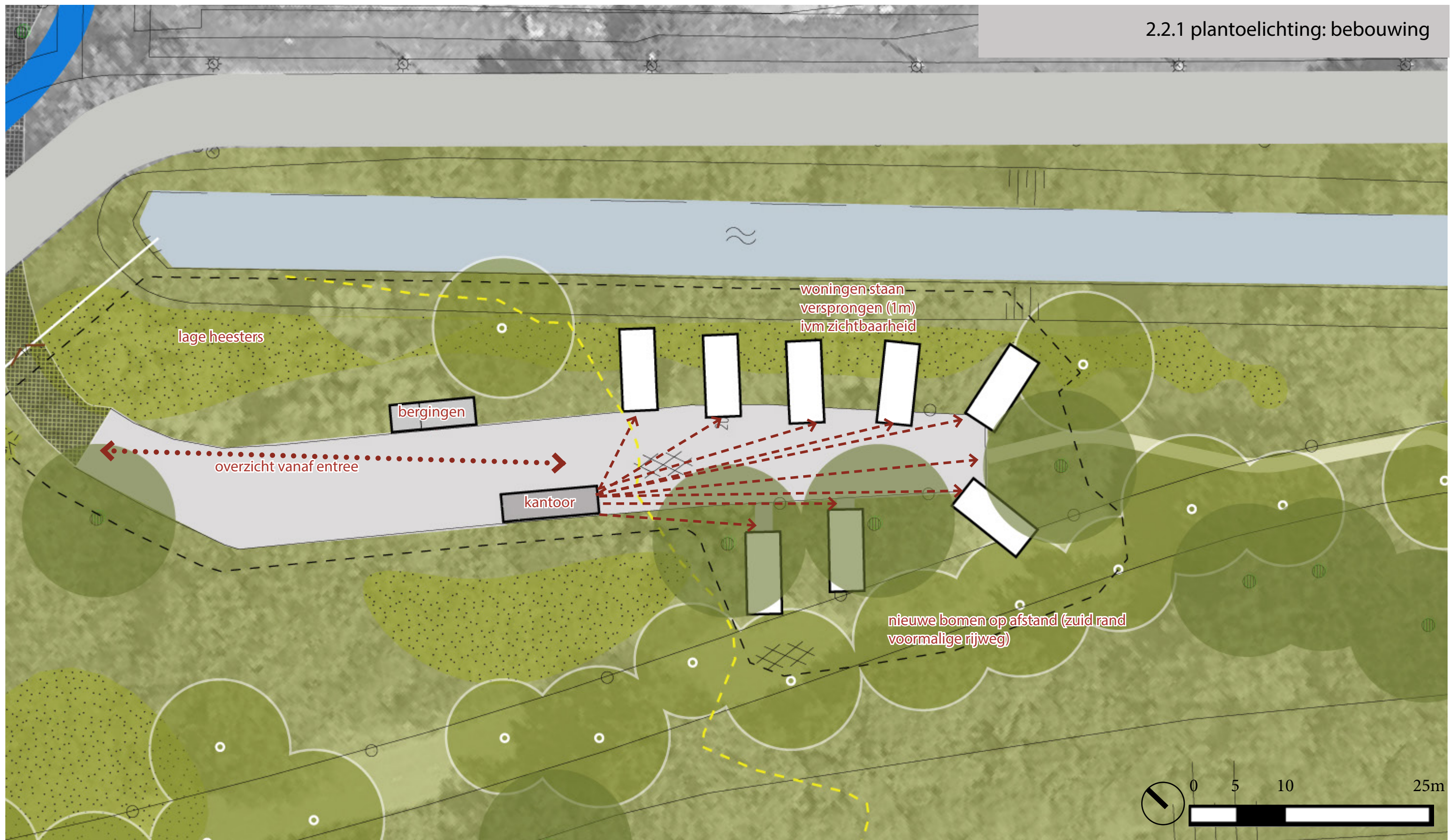


pad, halfverharding

greppel (in combinatie met fracture pruning)

2.1 SP: plankaart (technisch) met nieuwe situatie



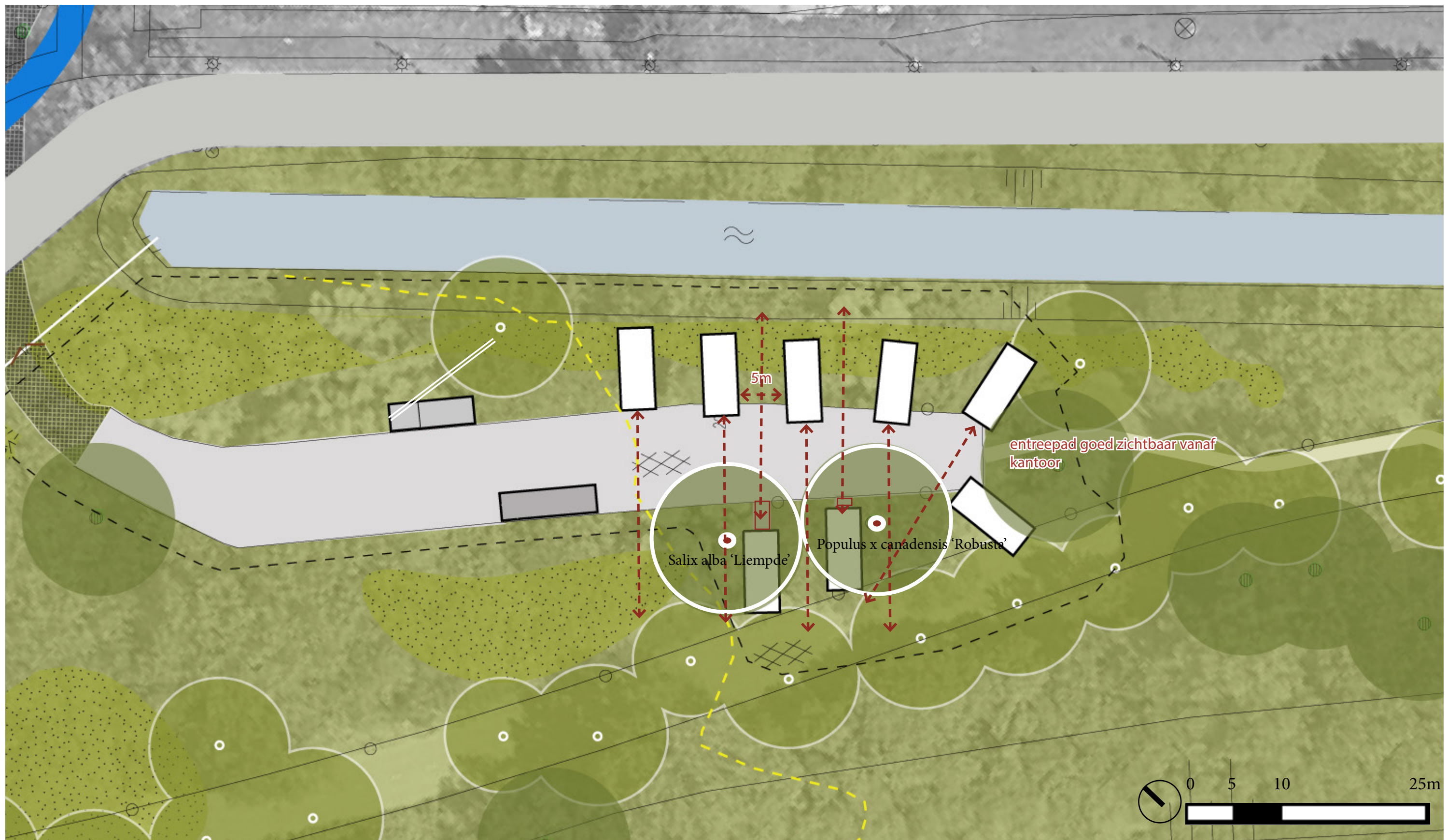


- 8 (nieuwe) woonunits, verplaatst/nieuw kantoor en verplaatste en uitgebreide bergingen
- zoveel mogelijk georiënteerd op zuidzijde zonder tegenoverliggende woonunit
- rekening houdend met (over-) zicht vanuit RIBW kantoor
- rekening houdend met overzicht vanaf auto entree

zoom SP
positie woningen , bergingen en kantoor:
in relatie tot zicht op entrees vanaf kantoor



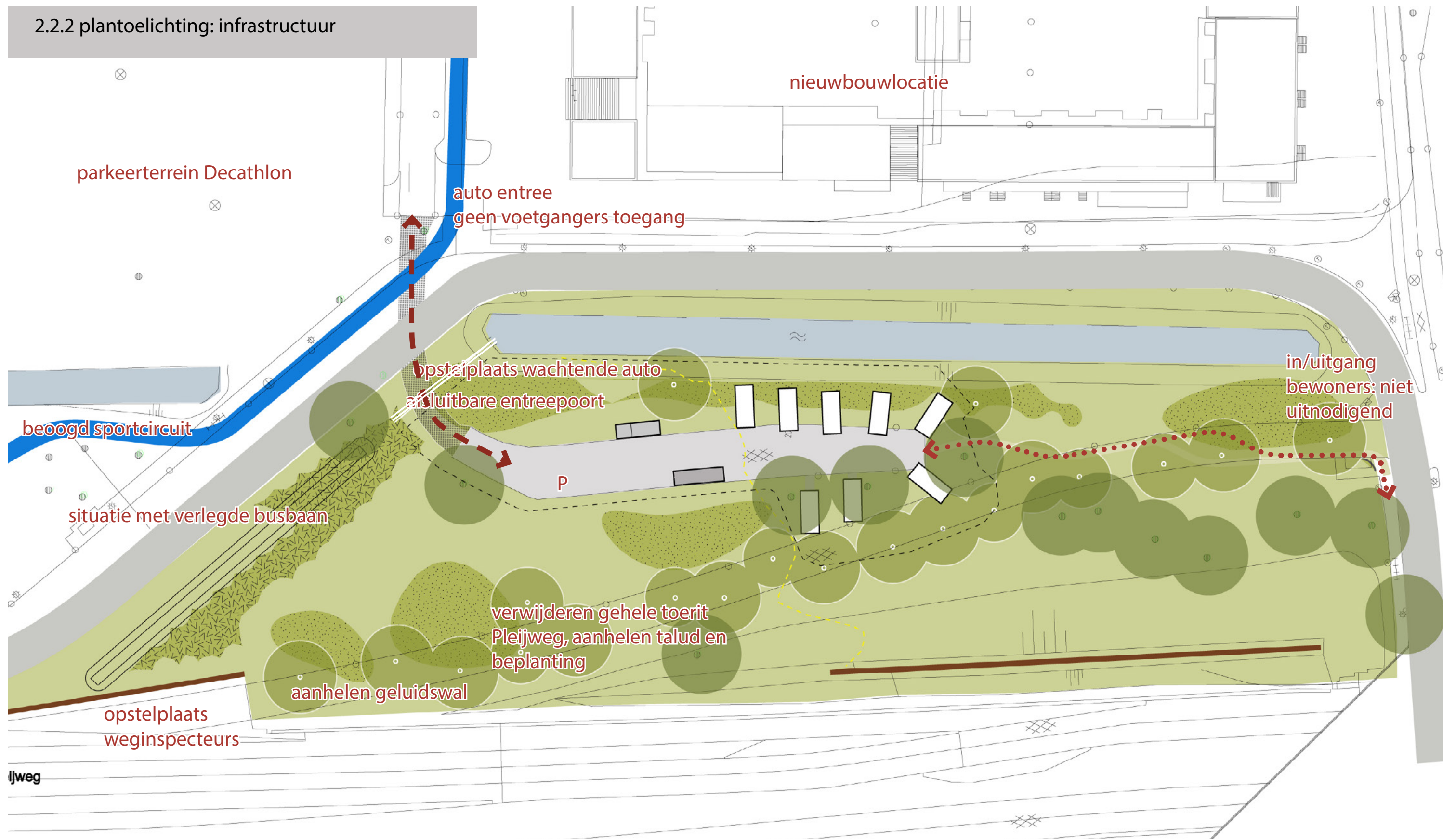
zoom SP
 positie woningen, hun entrees , bergingen en kantoor:
 in relatie tot geluidscontouren



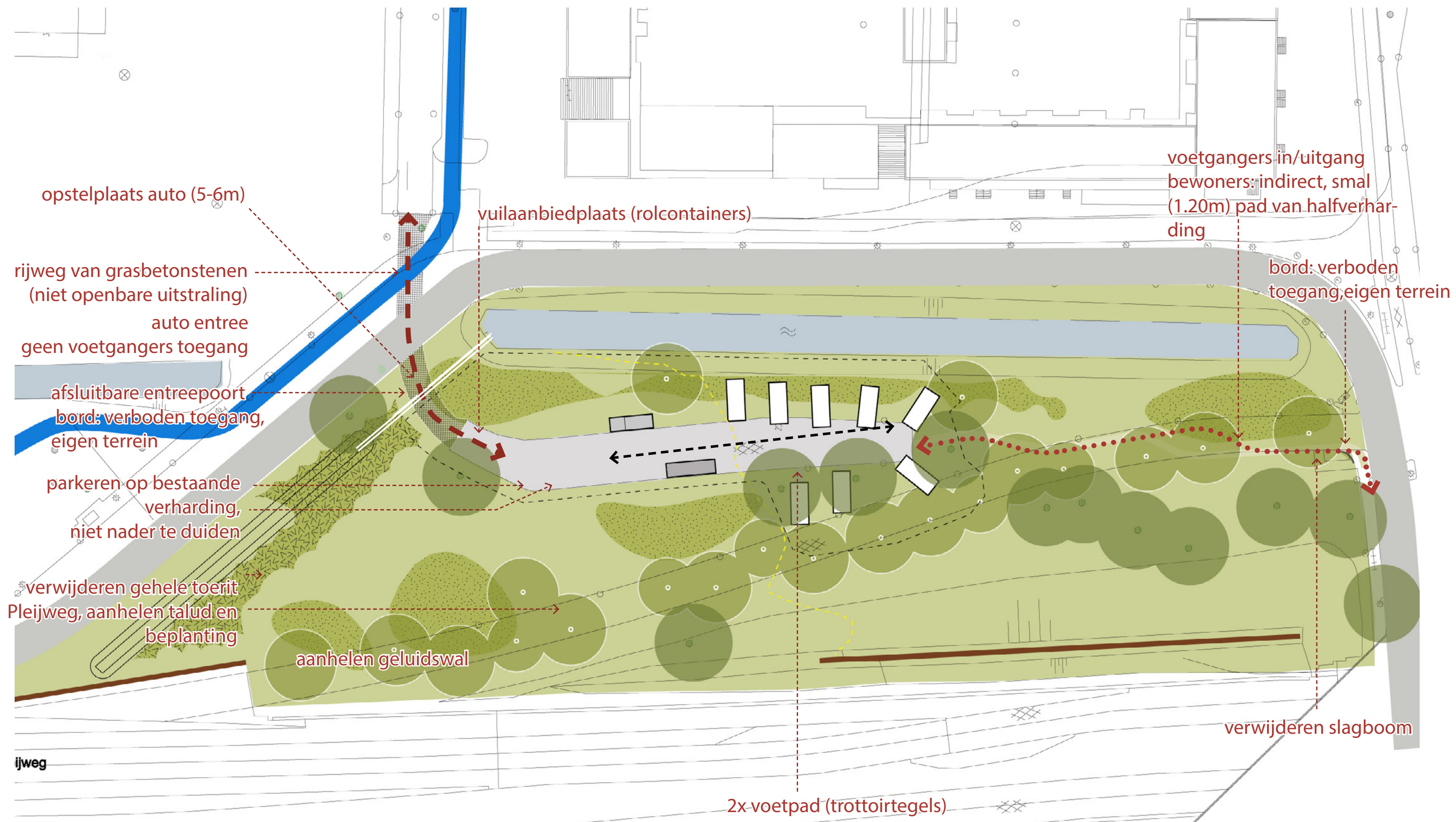
- minimale onderlinge afstand= 5m
- allen met entree op verharding (bij de twee zuidelijke is een nieuw kort pad nodig)
- rekening houdend met twee ingemeten bomen. De woonunits krijgen een paalfundering en komen zwevend boven het maaiveld gemaakt om ze het bestaande wortelpakket minimaal te belasten.

zoom SP
positie woningen , bergingen en kantoor:
in relatie tot zicht terrein

2.2.2 plantoelichting: infrastructuur



SP



- is een tweede vluchtweg voor de brandweer nodig?



Informeel langsparkeren op de straat (zoals nu op de oude Pleijweg toerit)



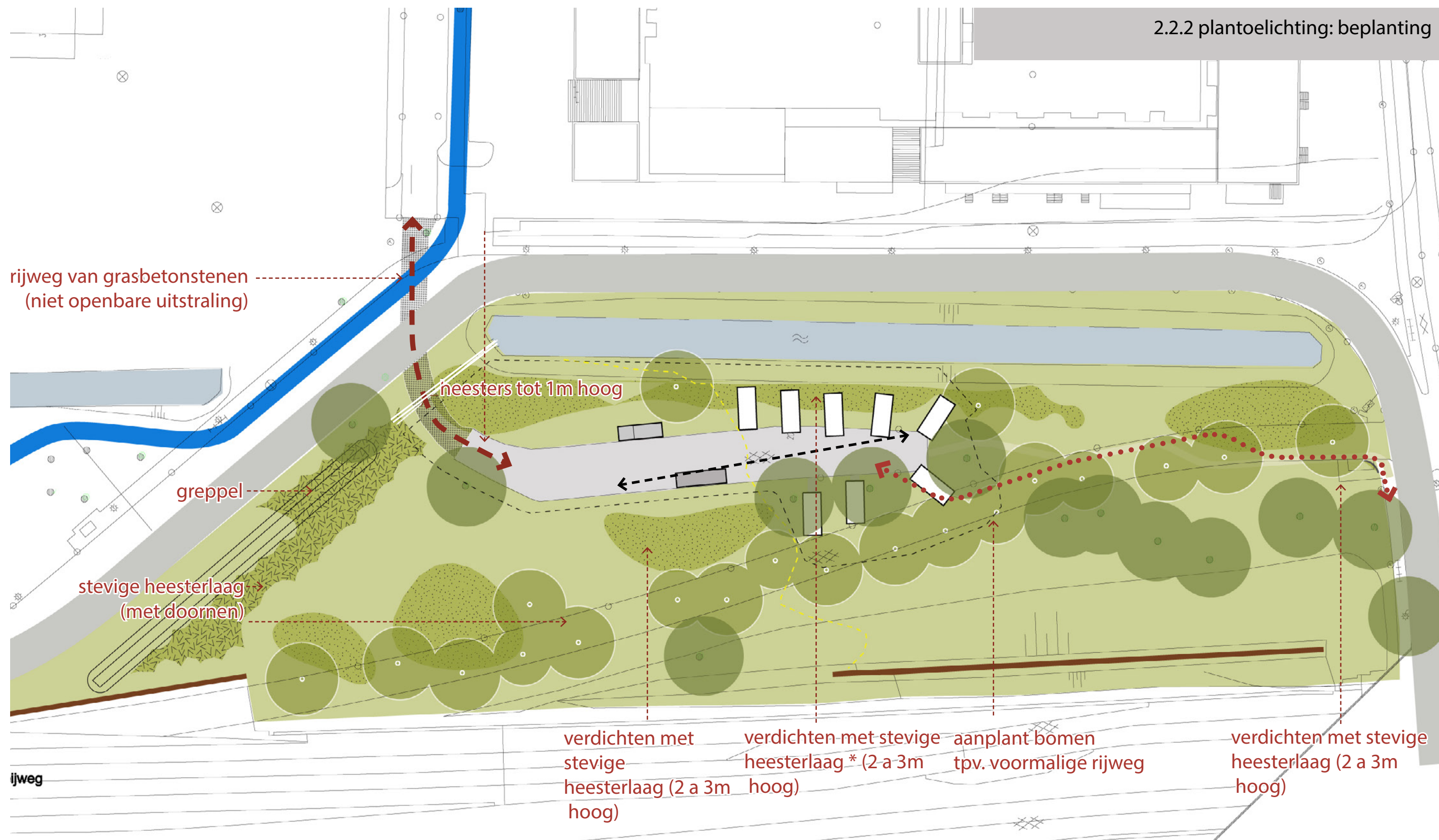
De nieuwe autoentree wordt van (niet uitnodigende) grasbetonstenen of puin



De bewonersentree wordt van halfverharding. Voorstel: Schots granietgruis, 1.20m breed. Zoals elders toegepast op Olympus terrein en Zeegsingel.

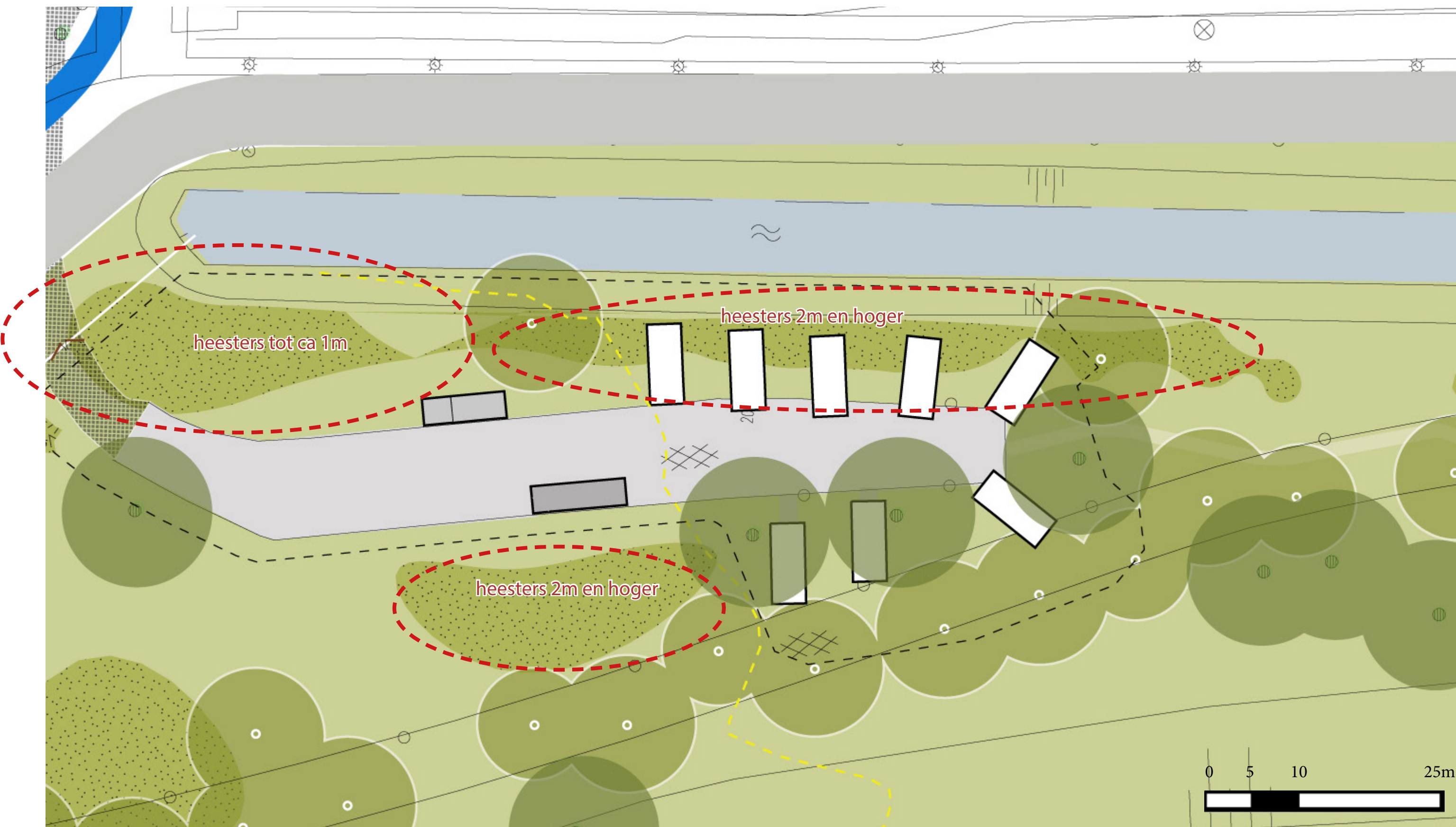


De huidige woonunits staan met hun entrees op een oude rijweg. Dit kan doorgezet worden voor de nieuwe woonunits. Twee nieuwe units krijgen een eigen verharding vanaf het asfalt. Voorstel: 30x30 tegels. Pad 1.20m breed.



* Wat betreft het beheer van de A-watergang: het Waterschap doet het beheer vanaf het water (via een inlaatplaats) de gemeente beheert de oevers.

** voor mogelijk te verwijderen bomen en heesters in verband met greppel geldt het toepassen van fracture pruning. Snoeiafval kan tevens gebruikt worden om een rill te maken parallel aan de greppel.



Heesters worden aangeplant om daarmee een prikkelare omgeving te creëren. In de soortkeuze is daarom rekening gehouden met wintergroene soorten. De heesters komen ook tussen de woonunits te staan. Dit zorgt ook voor minder inkijk vanaf de nieuwbouw en vice versa.

In verband met veiligheid (overzicht bij binnenkomst) dienen de heesters nabij de autoentree juist lager te blijven. Aan de zijde van de Koppelstraat mogen de heesters weer hoog worden. Bomen en heesters worden zo aangeplant dat het natuurlijk oogt.

zoom SP



In de huidige situatie is er op plekken al een stevige onderlaag (vnl opschot) aanwezig. Deze dienen aangevuld te worden met nieuwe heesters. Het informele beeld is het beoogde beeld.



De oude toerit wordt verwijderd, hier komen nieuwe bomen en heesters. Deels aan te planten als bosplantsoen.



Tussen de woonunits staat nu opschot. Straks komen hier hoge heesters te staan.

Nieuwe aanplant bomen

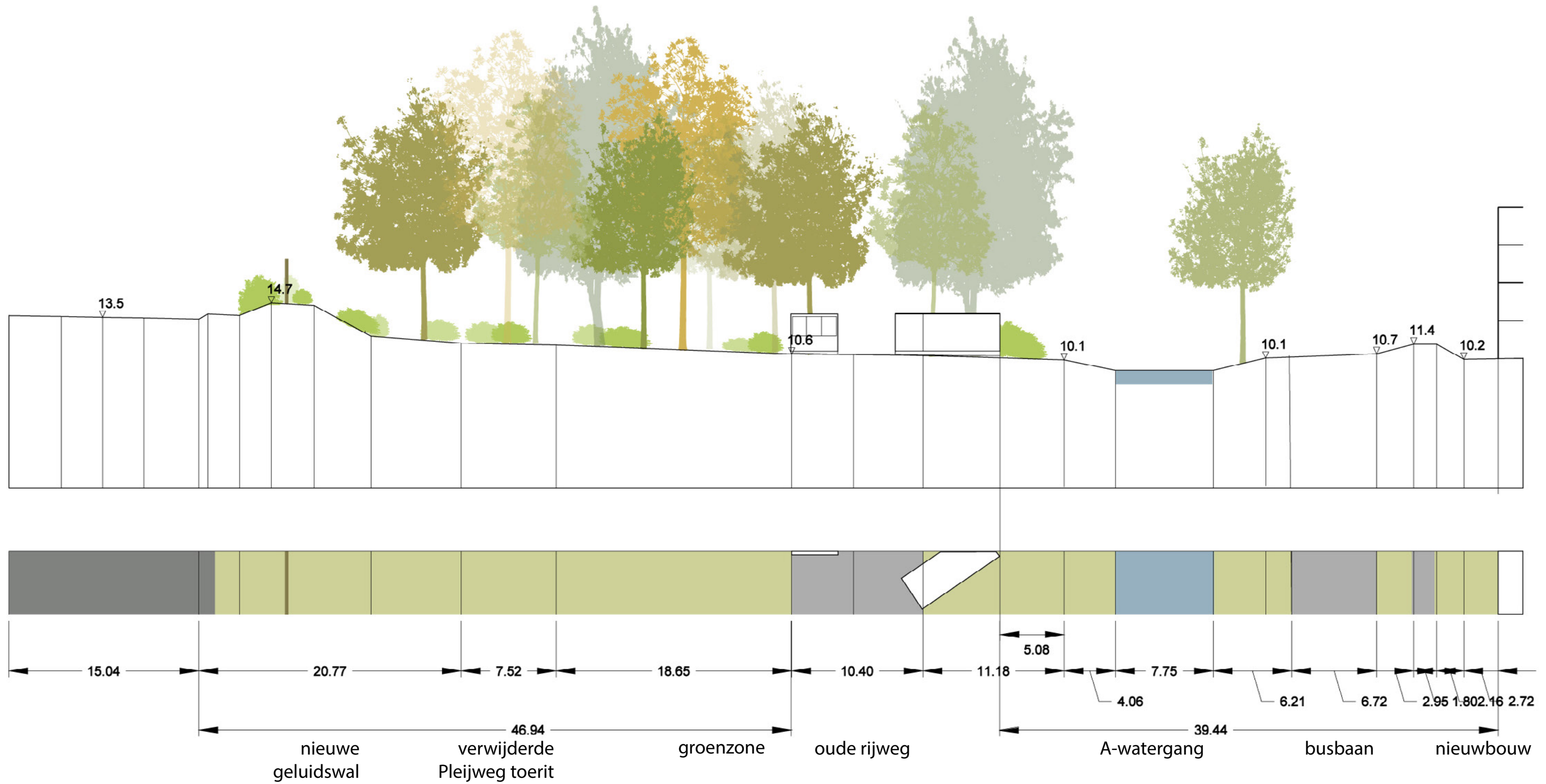
- bomenplan op basis van soorten Olympusterrein: *Ulmus dodoens* (iep) , *Tilia Tomentosa* (linde), *Platanus x hispanica* (plataan), *Alnus Cordata* (els), *Populus x canadensis* (populier).

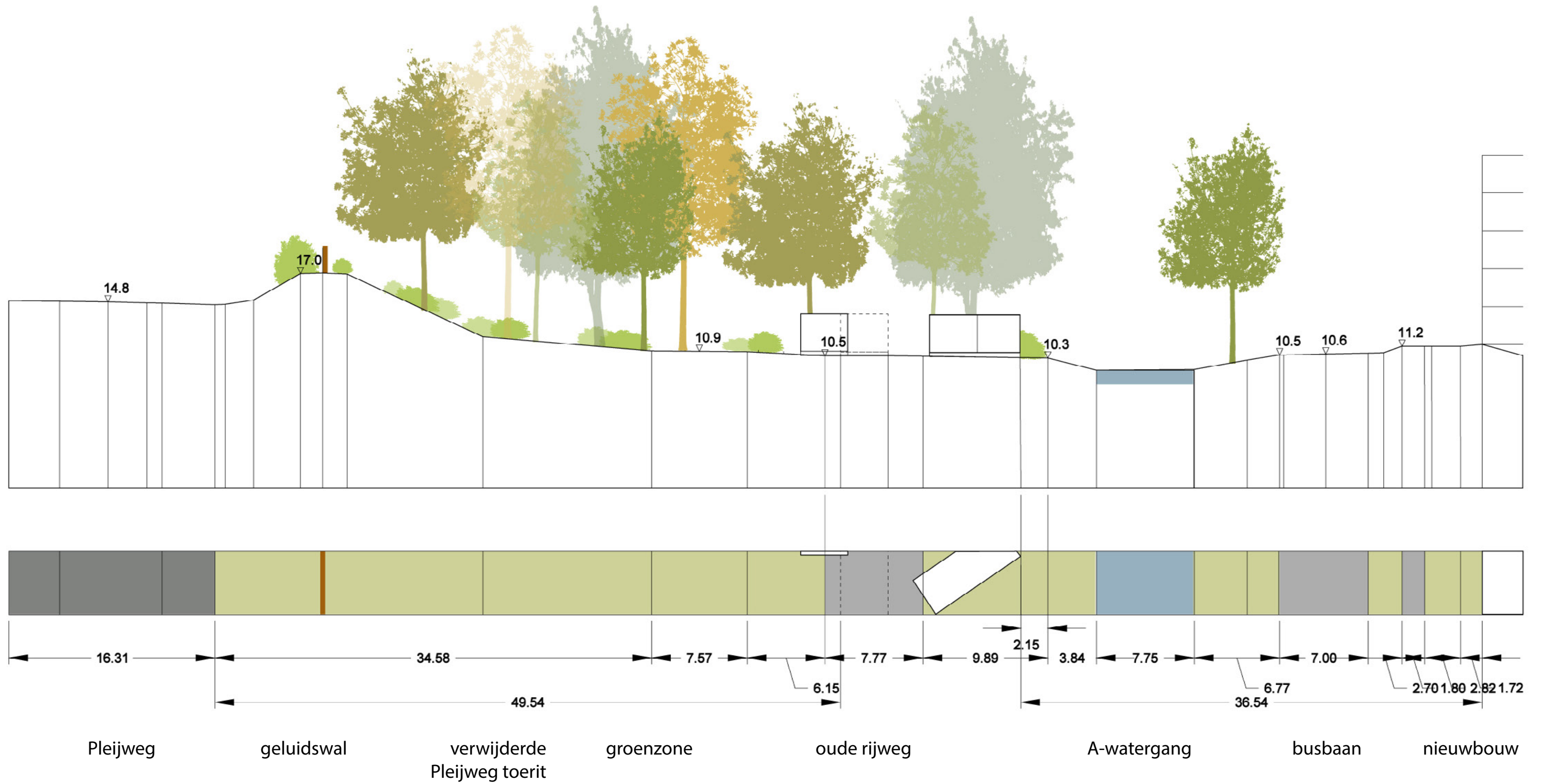
Stekelige heesters

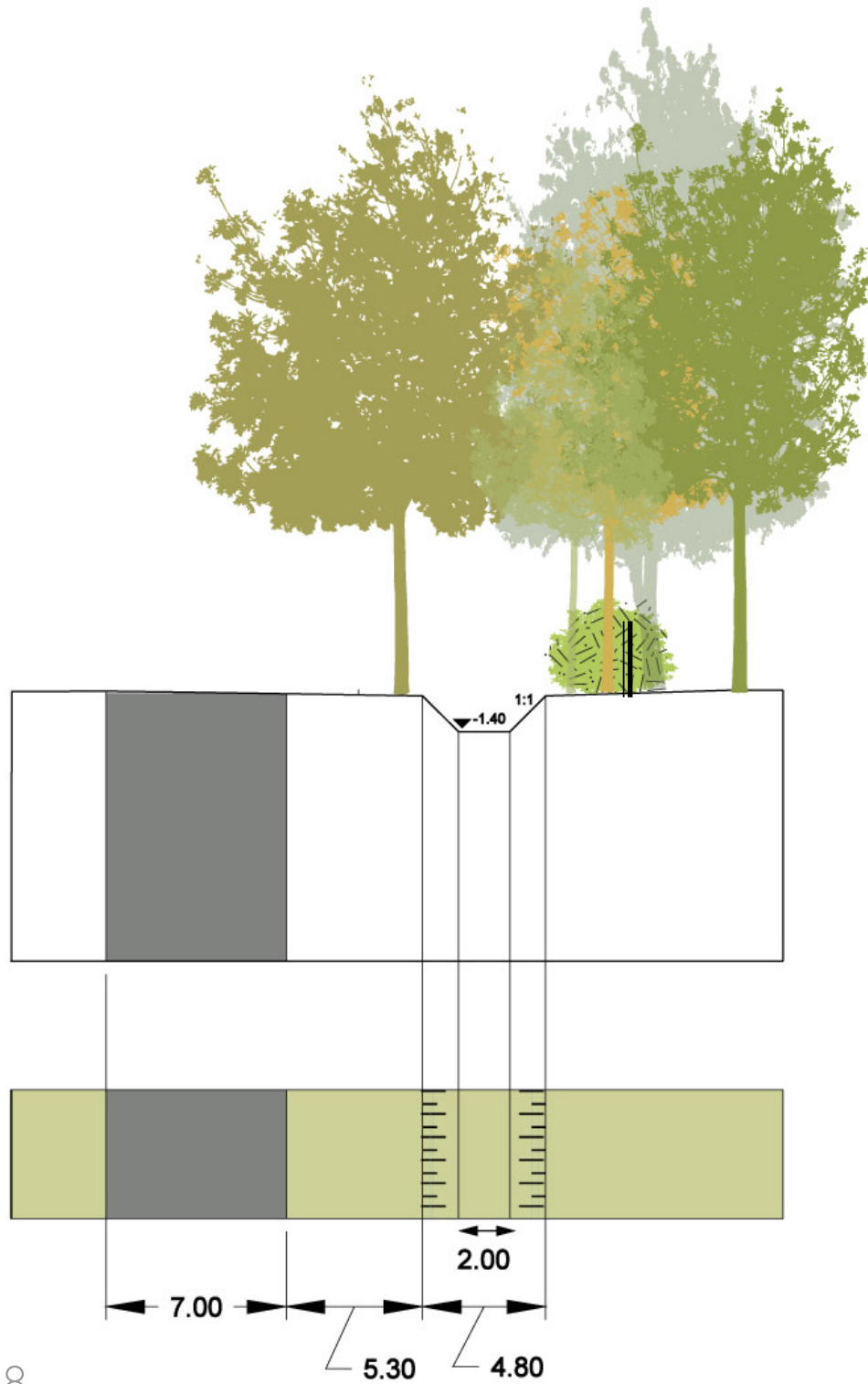
mix van *Crateagus monogya* (meidoorn), *Prunus spinosa* (sleedoorn), *Rosa canina* (hondsroos) en *Ilex Aquifolium* (hulst)
- met paal en draad

Nieuwe aanplant heesters

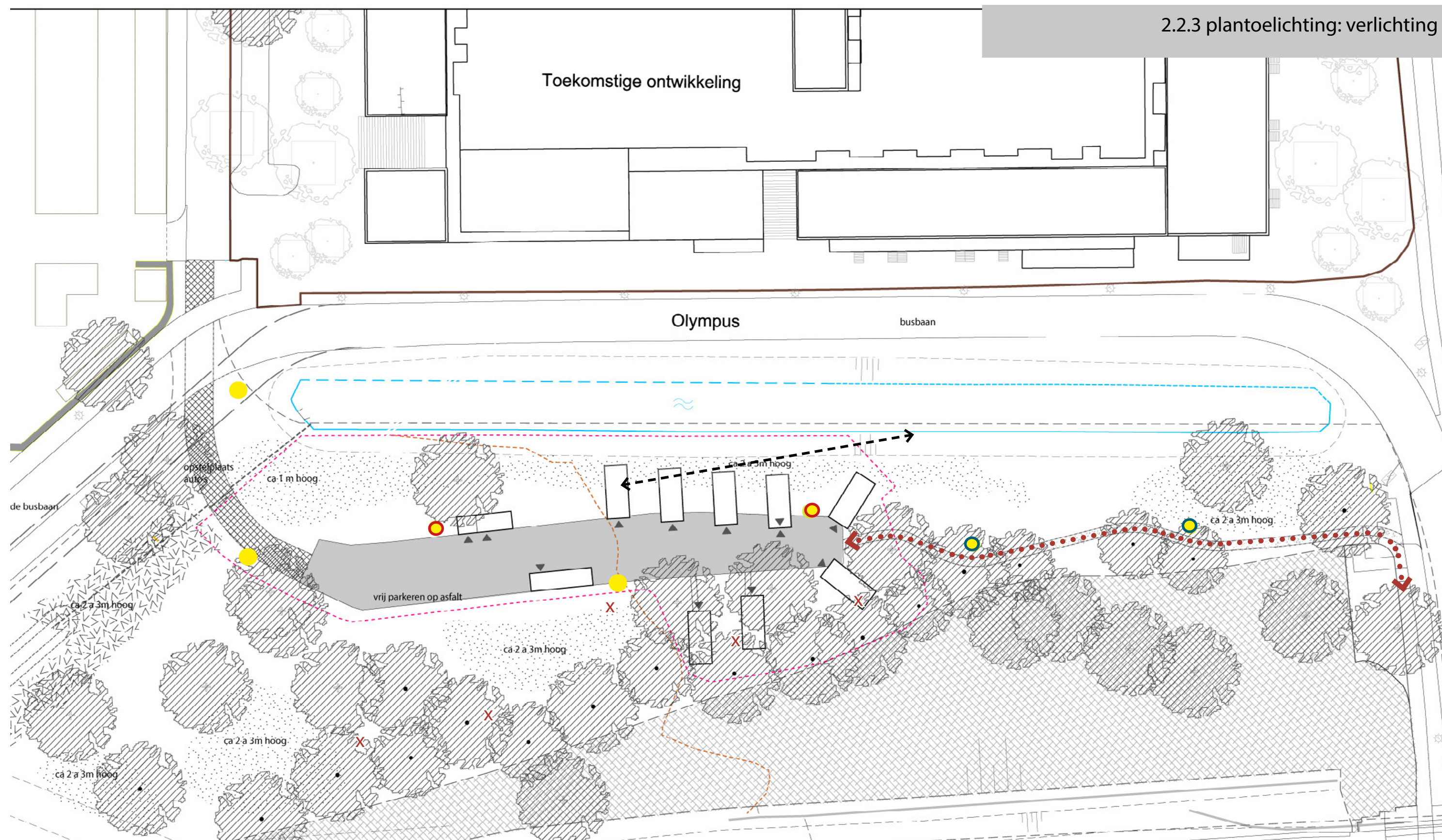
- Lage heesters *Hedera helix* 'Arborescens' (klimpstruik) gecombineerd met *Lonicera periclymenum* 'Serotina' (boskamperfoelie)
- hoge mix inheemse soorten gecombineerd met *Rubus Tricolor* (sierbraam)







< profiel van zone tussen (verlegde) busbaan en terrein,
met greppel, doornstruiken en staafmathekwerk



toepassing van standaard masten

- mogelijkheid van groen licht (led) nader af te stemmen ivm natuurwaardes (oa vleermuizen) en veiligheid
- opstelplekken camera's nader af te stemmen met / door RIBW
- ter overweging bij entreepad: verlichting op basis van bewegingssensor

- X verwijderen masten aan toerit
- nabij voetgangsentree te vervangen door lage masten (standaard)
- te handhaven bestaande (lage) masten
- te handhaven iets te verplaatsen (lage) masten

NB de posities van de huidige lichtmasten aan de toerit zijn niet (goed) bekend. deze zijn niet in beheer bij de gemeente Arnhem.

2.2.4 plantoelichting: inrichtingselementen



Het bestaande (tijdelijke) hek wordt vervangen door een diepe greppel en een brede ondoordringbare strook van doornstruiken (tijdelijk aangevuld met staafmat).
Eindbeeld: geen hek meer zichtbaar.

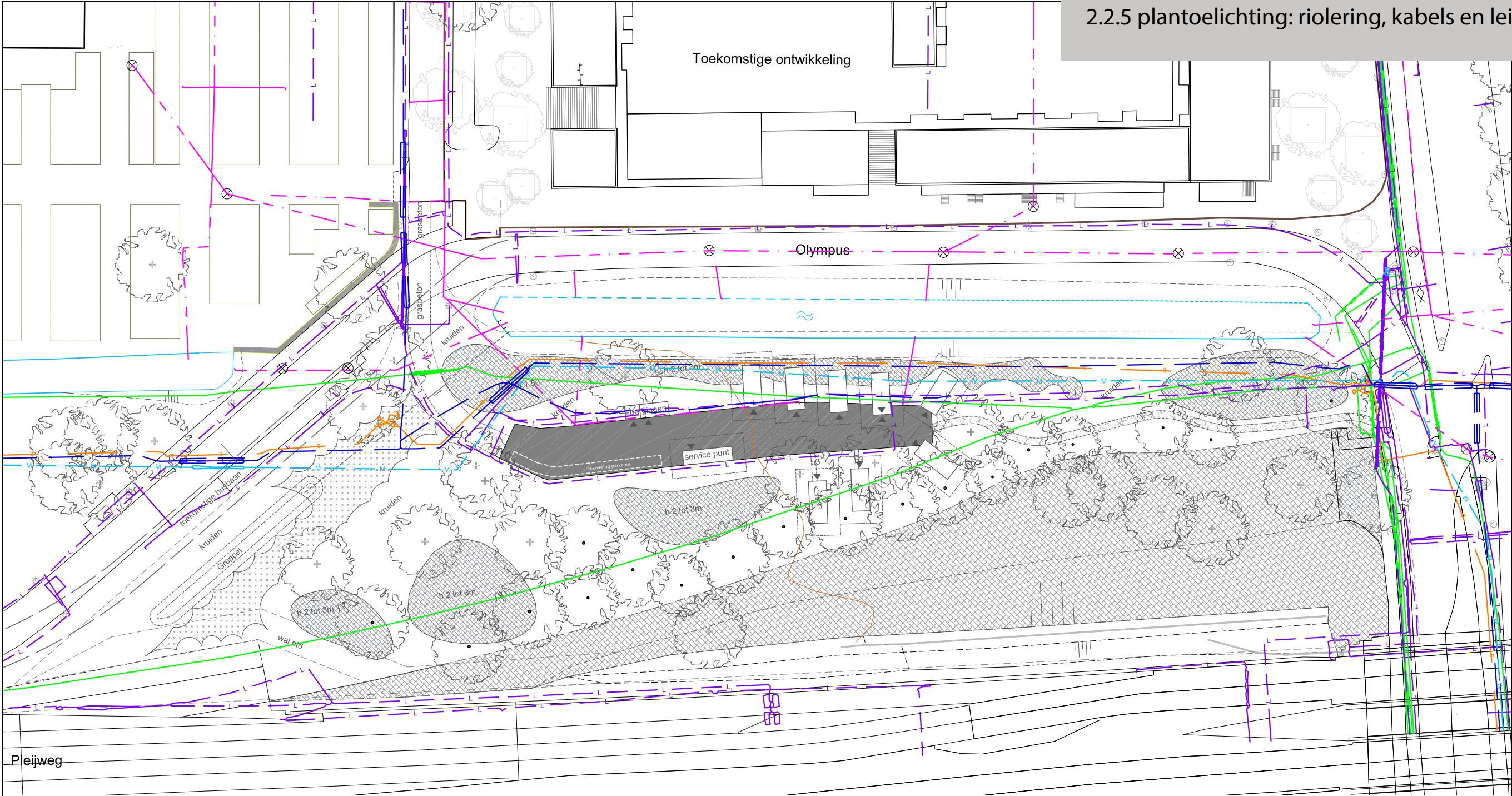


Donker, 2m hoog spijlenhek met (rol-?) poort en slootwaaiers.
Aandachtspunt bij nadere uitwerking is dat de bestaande duiker goed bereikbaar moet blijven voor beheer en onderhoud.



Op het terrein komen nauwelijks tot geen inrichtingselementen. Als er iets komt is het functioneel van aard en dient het bij voorkeur donkergrijs (RAL 7016) te worden gekleurd.

2.2.5 plantoelichting: riolering, kabels en leidingen



Legenda

Kabels en Leidingen

	Data en telecom
	Data en telecom mantelbuizen
	Gas hoge druk
	Gas lage druk
	Warmte net
	Laagspanning
	Middenspanning
	Water

Riolering en afwatering

	Bestaand systeem
	data gemeente dient nog aangeleverd te
	Nieuwe aanleg en aanpassingen
	HWA volgt na aanleveren stukken
	VWA volgt na aanleveren stukken

- de riolering is in beheer bij VHV en niet bekend bij de gemeente Arnhem,
- bestaande peilen handhaven

Stedenbouwkundig plan
Anders wonen Olympusterrein Arnhem
Plankaart industrieel kabels en leidingen
Schaal: 1:500 | A1 | blad 2 van 2 | 18-10-2024

ROB ABEN
Landschapsarchitectuur

Rob Aben Landschapsarchitectuur
Bildersweg 20 6862 DB Oosterbeek
Bezoekadres: Amsterdamseweg 21, Arnhem (vlakbij Arnhem CS)
M 0646343444 www.robaben.com
i.s.m. Kim Kogelman Ruimtelijk Advies

2.2.6: plantoelichting: beheer en onderhoud

Het gehele terrein dient sober en robuust te worden ingericht en wordt extensief beheerd. Onderstaand de verschillende beheerelementen plus met eigendom en onderhoudsregime.

Bewoners willen samen met RIBW zelf het terrein onderhouden.

RIBW heeft een voorkeur voor vaste planten. Dit betreft een ecologische zone waarbij sprake is van extensief beheer. Een intensievere vorm van onderhoud is bespreekbaar als de bewoners hier zelf een bijdrage aan kunnen leveren, zoals bijvoorbeeld vegen of wat randen snoei van struiken en heesters. Vaste planten passen niet in deze vorm van beplanting maar rondom de woningen zijn er mogelijkheden voor heesters met enige sierwaarde.

Element	Beheerd door	Aandachtspunten beheer en onderhoud
Woningen	Volkshuisvesting	
Riolering (huisaansluitingen tot en met erfscheidingsput), kabels en leidingen	Volkshuisvesting	
Toekomstige toegangshek (en de eventuele elektrische bediening ervan)	Volkshuisvesting	
Verharding, verlichting en groen binnen het gehuurde deel	Volkshuisvesting	Eventueel RIBW: zie onder. Gras intensief maaien: visuele grens van het gehuurde
Bomen op gehuurde terrein	Volkshuisvesting	Boomverzorgingsbedrijf voor inhuren.
Halfverhardingspad en verlichting daarlangs	Gemeente	
Groen buiten het gehuurde	Gemeente	Extensief. Gemeente ontvangt hiertoe sleutel van het hek

Het Beeldkwaliteitsplan is uiterst summier. Deze plek onttrekt zich aan het publieke domein en kent een hele specifieke bewonersgroep. Het terrein ligt verscholen in het groen en is straks vooral zichtbaar vanaf de busbaan en de nieuwbouw noordelijk ervan.

Het huidige karakter is groen, robuust en onontworpen. Dat is ook de leidraad voor de toekomstige inrichting.

3. Beeld- kwaliteitsplan

3.1: Beeldkwaliteit gebouwen

De bestaande gebouwen zijn wit en kennen een laagwaardige uitstraling.

1. Nieuwe gebouwen worden donkergrijs (RAL 7016) of naturel houtkleurig. Dat maakt dat ze nog minder zichtbaar zijn vanuit de omgeving;
2. Tip: de energievoorzieningen (ventilatoren) eveneens RAL 7016/natuurlijk houtkleurig uitvoeren en binnen de bouwschil dan wel tegen de gevel aan bevestigen;
3. Wens: groene daken in verband met isolatie en zicht vanuit nevengelegen appartementenblok;
4. Nieuwe woonunits dienen (nagenoeg) dezelfde afmetingen te hebben als de huidige.
5. Bouwhoogte: max 3.0m



Bestaande units zijn opvallend wit. De nieuwe kleuren zijn donker en de woonunits worden straks omgeven door heesters



Donkere gebouwen vallen minder op



Donkere gebouwen vallen minder op en liggen verscholen in het weelderige groen.



Huidige situatie: de woonunits staan enigszins informeel op de bestaande verharding. De beplanting is alom aanwezig en informeel.



Huidige situatie: informeel parkeren op de oude toerit

De huidige buitenruimte inrichting is gebaseerd op wat er al was bij aanvang van het project. Dit geeft het geheel een los informeel karakter, met parkeren op een rijweg, woonunits op een oude weg en hoge lichtmasten. De enige toevoegingen zijn enkele paden van trottoirtegels. Het geheel is robuust en kent geen verblijfs-elementen zoals banken of zitranden oid. De wens is dat dit zo blijft.

Nieuwe elementen dienen aan te sluiten op het bestaande informele karakter.

De grootste buitenruimte kwaliteit is het weelderige groen (bomen en opschot). Hier wordt ook in de toekomst op ingezet. Het groen oogt evenals de overige inrichting onontworpen.

OPDRACHTGEVER
gemeente Arnhem

OPGESTELD DOOR
ROB ABEN LANDSCHAPSARCHITECTUUR
- *ir. R. Aben*

adviseur:
- *K. Kogelman (landschapstechniek,
landschapsbeheer)*

FOTOVERANTWOORDING
De foto's zijn allen van onszelf,
gemaakt met toestemming van RIBW
definitieve versie, 29 januari 2025

Colofon

