Arnhem, 24 juni 2025
Betreft TAM-omgevingsplan Olympuskwartier' en 'Omgevingskwaliteitsplan Olympuskwartier'
raadszaal 25 juni 1845-2015

Geachte leden van de gemeenteraad van Arnhem en fractievolgers,

Hierbij wil ik nog enkele punten onder uw aandacht brengen ten aanzien van het Olympuskwartier. En ik wil u verzoeken meerdere amendementen en moties in te dienen om het plan te verbeteren en draaglijker voor de buurt te maken.

Belangrijk stuk is niet direct vindbaar
Ik zie de Nota van Uitgangspunten van maart 2020 niet als aparte losse bijlage bij de stukken voor de gemeenteraad. Je kan deze alleen vinden door op een linkje in het raadsvoorstel te klikken (wie gaat dat nou doen) of als je alle originele zienswijzen gaat doornemen want bewoners hebben deze nota bijgevoegd omdat die ook niet bij de ter inzage gelegde stukken zat.

Bedankje
Ik wil het college bedanken dat ze toch nog enkele snippers groen die al vele jaren groen zijn als zodanig hebben bestemd en aan de groenbalans hebben toegevoegd.

Blauwe asfaltpaden met sportfiguurtjes en sportlijnen hebben onjuiste bestemming
Waar het college wel bereid is groen aan de groenbalans toe te voegen is ze niet bereid zaken die aantoonbaar geen groen zijn er af te halen. Dit betreft alle blauwe asfaltpaden met heel veel verschillende met witte verf aangebrachte sportfiguurtjes en hier en daar meerdere witte lijnen erop wat lijkt op een atletiekbaan. Dit blauwe asfalt ligt door het hele gebied heen. Ook een deel op het zwembadterrein.
De argumentatie van het college is gewoon onjuist want het betreffen geen voet of fietspaden maar aantoonbaar en duidelijk een plek om heel veel diverse sporten te beoefenen. Ook de bebording ontbreekt van voet en fietspaden. Het is dus echt een sportplek en niet anders. Daarom is alleen de bestemming Sport hier mogelijk en moeten bovendien alle m2 blauwe asfaltstrips uit de groenbalans worden weggehaald.
Ook snap ik de hele houding van het college niet. Sportpark Olympus wordt in veel ambtelijke stukken gepromoot als het sportpark voor Arnhem Zuid en dan wil je er voor die delen die echt sport zijn geen sportbestemming geven? Mocht het college niet bereid zijn dit te veranderen zou u aan het college dan willen vragen hoeveel geld het heeft gekost die blauwe asfaltpaden aan te leggen; en hoeveel het kost ze weer te verwijderen en af te voeren; en hoeveel het kost het om te toveren tot echte groenstroken. Want die hoeveelheid geld kunt u dan alvast door de plee spoelen want zodra een nieuwe bewoner van het Olympuskwartier gaat klagen dat er groen volgens de bestemming hoort te liggen en geen blauw asfalt sportpad zal de gemeente door de rechter gedwongen worden echt groen aan te leggen. En komt er van het hele sportpark Olympus niets terecht.
Ik vraag daarom de raadsleden en fractievolgers hier een amendement te maken om dit recht te zetten (Enkelbestemming Functie
Groen-Groengebied veranderen naar Functie bestemming Sport-Sportgebied en alle blauwe asfaltoppervlakten uit de groenbalans van het hele plangebied (bijlage 13) halen.

Parkeerkwesties 1: Onrealistische parkeernorm resulterend in parkeervergunningstelsel?
Er staan naar mijn mening onrealistische parkeernormen in voor de onder het gebouw liggende parkeergarage en deze normen worden vooruitlopend op nog door de gemeenteraad aangenomen beleid zomaar op diverse plekken in bijlage 9 naar beneden gezet.

Mijn vraag is daarom, dat gelet op deze onrealistisch lage normen, gaat er dan al in 2026 voor de omliggende gebieden (Orionsingel, Eimerssingel West, Zeegsingel en van Berkumstraat tot aan de Drieslag) direct een parkeervergunningsysteem in? Want zoiets staat op bladzijde 50 van het Duurzaam Mobiliteitsplan voor Arnhem.
Zou de gemeenteraad hier vragen over kunnen stellen en indien een parkeervergunningstelsel moet worden ingevoerd voor de omliggende buurten u dan de normen realistischer wil maken via een amendement?

Parkeerkwesties 2: Overloop bezoekers Gelredome
In de nota van uitgangspunten staat op bladzijde 11 dat "*De toekomstige exploitanten zullen een parkeerregime moeten uitwerken en beheren wanneer het terrein opengesteld wordt voor piekopvang van Gelredome*". Hier heb ik in het voorliggende plan niets over teruggevonden. Bij een overleg met Gelredome heb ik dit ter sprake gebracht en zij zouden hier met een wethouder over gaan praten.
Is deze kwestie al opgelost en heeft dit geen nadelige invloed op de omliggende woonbuurten? **Ik vraag u daarom of u hier vragen over wil stellen aan het college want de buurt wil niet overspoeld worden met die vele auto's bij evenementen die lukraak worden weg geparkeerd.**
En ik vraag u een amendement in te dienen als de buurt er last van kan krijgen.

Parkeerkwesties 3: Olympuscollege
Tijdens de allerlaatste openbare bijeenkomst over het Olympuskwartier was ook een uitgebreide afvaardiging van het Olympuscollege aanwezig die vele vragen stelden en hun zorgen uitten waaronder dat ze vreesden dat er volstrekt te weinig parkeerruimte zou overblijven voor de auto's van het personeel en voor ouders die kinderen ophalen of brengen. Ook hier zie ik niets van terug in het stuk en ik wil weten wat het college gedaan heeft met de zorgen van het Olympuscollege. **Ik verzoek dat raadsfracties hier vragen over stellen aan het college en als de antwoorden onvoldoende zijn u amendementen en of moties in gaat dienen.**

Veilige route schoolgaande kinderen
Bij de laatste openbare bijeenkomst heeft het bestuur van het Olympuscollege bovendien haar grote zorgen geuit over of de kinderen van hun school wel hun leven veilig zullen zijn tijdens en na de bouw van het nieuwe complex. Te meer daar het college niet bereid is vooraf een nieuwe rotonde aan te leggen bij de ingang van het Olympus op de Koppelstraat waar fietsers veilig van het autoverkeer gescheiden worden.
Ook bewoners hebben dit al veelvuldig aangekaart en het college zou ook een poging doen meer geld voor de rotonde uit te trekken in het Duurzaam Mobiliteitsplan van Arnhem. Nou ik moet constateren dat die poging, als het college iets geprobeerd heeft, faliekant mislukt is want er staat een veel te laag bedrag vermeld in het Duurzaam Mobiliteitsplan voor aanpassing van de Koppelstraat. **Ik verzoek u daarom dat u amendementen of moties gaat indienen die het college opdraagt er voor te zorgen dat schoolgaande kinderen de kruising van Koppelstraat Olympus altijd veilig kunnen oversteken / passeren. En dat er versneld ook een veilige rotonde aangelegd gaat worden.**

Geluidsoverlast Koppelstraat: weginrichting aanpassen en 30 km/u versneld invoeren.
Bij de diverse openbare bijeenkomsten over het Olympuskwartier was het meest gehoorde probleem van de aanwonende bewoners dat er veel te hard wordt gereden op de Koppelstraat voor hun woningen en dat dat veel geluidsoverlast veroorzaakt.
Het bevreemd mij daarom zeer dat het college op geen enkele wijze bereid is en was om hier iets tegen te ondernemen.
Ik heb gisteren tijdens een openbare bijeenkomst over een ander plan hier met een verkeersdeskundige gesproken en die zag wel degelijk een mogelijkheid. Namelijk gewoon al het overtollige asfalt eruit halen zodat er maar een smalle rijbaan over blijft waar bussen en

vrachtauto's net op kunnen rijden. En waar asfalt heeft gelegen gewoon een zandbaan van maken, dan gaat de snelheid vanzelf wel omlaag. Ook zou direct 30 km per uur moeten worden ingevoerd voor dit deel van de Koppelstraat (vanaf het viaduct richting noord).
Ik verzoek u daarom ook een motie of amendement in te dienen die er voor zorgt dat op de Koppelstraat overtollig asfalt er uit wordt gehaald, en alleen zand er voor in de plaats te doen en 30 km per uur direct in te voeren per 1 januari 2026.

<u>Nieuwbouw Olympuskwartier heeft geen relatie met Nijmeegseweg qua vormgeving tegen bewonerswens in</u>
Gelet op de ontwikkelingen in de omgeving was de wens vanuit bewoners dat het bouwplan van het Olympuskwartier en die van de Nijmeegseweg met elkaar in overeenstemming zouden zijn.
Bij de Nota van Uitgangspunten is gepleit door bewoners voor groene buitengevels zichtbaar op straat in Malburgen. Hierbij heeft het college ook de toezegging gedaan dat er contact zal worden opgenomen met de gemeente Eindhoven vanwege hun ervaringen bij de ontwikkeling van Strijp-S waar meerdere gebouwen met groen in de buitengevel gerealiseerd worden.
Zou u aan het college willen vragen wat zij met die toezegging aan bewoners gedaan heeft?
Toen het plan voor het eerst aan bewoners werd getoond waren er aan de buitenkant geen groene gevels te bekennen en op vragen om dat wel te doen schaarde het college zich achter de architect van de projectontwikkelaar die niets wilde veranderen.
Vandaar het verzoek of u een amendement wil indienen die er voor gaat zorgen dat de hoge toren die het dichtst bij de Decathlon staat voorzien wordt van groene buitengevels.

<u>Hoogste punt nieuwbouw moet worden omgedraaid en Koppelstraat moet lager worden</u>
Ook de bouwhoogte is niet in overeenstemming met de omgeving.
Bij de nota van uitgangspunten is door bewoners uit Malburgen duidelijk gezegd dat je vooraan bij de Koppelstraat het moet laten aansluiten bij de er tegen overliggende woningen dus maak het net zo hoog en dat je naar achteren toe richting Gelredome flink de hoogte in zou mogen. Dat van die voorkant dat die gelijk moet blijven is echter niet meer terug te vinden in de nota van uitgangspunten maar wel dat de Gelredome hoek het meeste de hoogte in zou kunnen.
Aan de Gelredome kant is deze toren echter niet de hoogste maar aanmerkelijk lager dan die aan de Koppelstraat. Gelet op de ontwikkelingen van de Nijmeegseweg waar gisteren een openbare presentatie van was komt er achter de Decathlon een toren van 15 verdiepingen te staan. Dan is het logisch als de dichtstbijzijnde toren aan de Geredomekant van het Olympuskwartier dezelfde hoogte heeft althans het hoogste punt heeft van de nieuwbouw van het Olympus kwartier. Het argument waarom ze die toren niet willen verhogen vind ik uitermate zwak want je kunt ook kiezen voor een andere uitwerking van de bouwopgave waarbij je bijvoorbeeld geen binnengedeelte hebt maar een toren met een groter grondoppervlak waar je per verdieping veel meer woningen bouwt. Helaas heeft het college zich volkomen uitgeleverd aan de architect van dit plan en was niet bereid om duidelijke wijzigingen aan te brengen behalve dan hier en daar wat afschaven. (Alleen grote veranderingen die het college goed uitkwamen zoals het geheel wegvallen van de buitenklimwand in het oorspronkelijke plan (en waar dit plan ook op was geselecteerd als enige juiste ontwerp die het college graag wilde zien) en daar 50 woningen voor terugzetten heeft het college moeiteloos geaccepteerd.)
Gelet op bovenstaande verzoek ik u daarom een amendement in te dienen waarbij de toren aan de Koppelstraat aanmerkelijk verlaagd gaat worden naar 6 bouwlagen en dat de toren aan de Gelredome kant aanmerkelijk verhoogd gaat worden naar 14-15 bouwlagen.

Binnentuin heeft geen tuinbestemming

Uit ervaring weet ik dat bij veel bouwprojecten in Malburgen de aanleg van groen helemaal aan het einde komt als het geld al op is waardoor het vaak niet wordt uitgevoerd hoe het zou moeten worden. Vandaar ook het verzoek de binnentuin die men nu nog groen wil maken ook zo te bestemmen dat dit groen in de toekomst echt groen wordt, te meer daar men nu in het wijzigingenoverzicht het afwijken van het omgevingskwaliteitsplan er uit verwijderd heeft.

Ik verzoek of u een amendement wil indienen die opdraagt wat nu in de groenbalans van het gebouw (bijlage 12) groen is dat dat ook moet worden uitgevoerd. En dit groen de functiebestemming Tuin krijgt.

Bouwplan heel lang opgehouden door Volkshuisvesting Arnhem

Hierbij wil ik u onder de aandacht brengen dat een van de grootste oorzaken voor de vertraging van dit plan is dat Volkshuisvesting Arnhem die het sociale huurdeel gaat afnemen volgens de projectontwikkelaar niet bereid was (en mogelijk nog steeds is) een realistische prijs te betalen voor de inpandige garages die bij de sociale huurwoningen horen. Buiten Arnhem heeft deze ontwikkelaar dit gedoe niet en zijn corporaties wel bereid de kosten die nodig zijn voor de bouw van de inpandige parkeerplaatsen te betalen.

Is Volkshuisvesting Arnhem nu wel bereid een realistische prijs te betalen? Zou u dat aan het college kunnen vragen want het zou er toe kunnen leiden dat u wel voor het plan gaat stemmen maar dat er dan vervolgens niet gebouwd gaat worden omdat de projectontwikkelaar van het college opgedrongen krijgt met welke corporatie ze zaken moet doen. En als die corporatie dan niet bereid is de juiste prijs te betalen nou dan wordt er gewoon niet gebouwd.

Ik acht het raadzaam dat **u een motie indient die het college opdraagt ook andere corporaties die in Arnhem kunnen bouwen -en wel bereid zijn de kosten die nodig zijn voor inpandige garages te betalen- de mogelijkheid te geven hier sociale huur te ontwikkelen.** Anders bestaat er de aanmerkelijke kans dat er in Arnhem geen enkele sociale huurwoning meer bij dergelijke constructies gebouwd kan worden.

Zienswijzen al vroeg gedeeld met projectontwikkelaar?

Twee weken na iedere openbare bijeenkomst was er in de in de laatste fase van het project een terugkoppelmoment van de projectontwikkelaar met de voorbereidingsgroep waar ook enkele aanwonenden inzitten. De laatste bijeenkomst was op 28 november 2024 en in heel december kwam er geen uitnodiging. Deze kwam pas in een mail van de ontwikkelaar op 27 januari 2025. Hierin stond "*We zouden graag binnenkort een bijeenkomst organiseren om de informatieavond van d.d. 28-11-2024 met elkaar te evalueren*" En: *Ook zouden we jullie tijdens deze bijeenkomst graag een terugkoppeling willen geven op de ingediende zienswijzen op de omgevingsplanwijziging.*

Op deze laatste deze zin zijn ik en de andere bewoners afgehaakt. We hebben een zienswijze gericht aan u, de gemeenteraad van Arnhem, en hoe kan de projectontwikkelaar gelet op die laatste zin kennelijk dan al op 27 januari 2025 de beschikking hebben over de zienswijzen? Is dit echt zo?

Daarnaast betreft het Omgevingsplan niet alleen de nieuwe bouwlocatie maar ook alle omliggende panden zoals het Olympuscollege, zwembad, Decathlon, Formupgrade en Anders Wonen. Zijn de zienswijzen dan ook met hen gedeeld door het college voor 27 januari 2025 of heeft iemand een voorkeursbehandeling gekregen?

Mocht mijn zienswijze daadwerkelijk zijn gedeeld voordat de stukken officieel openbaar zijn gemaakt vind ik het absoluut niet kunnen.

Zou u het college willen vragen wat hier aan de hand is? En als er inderdaad stukken zijn gedeeld dat er dan maatregelen worden genomen?