

Bijlage 3a Zienswijzennota onderdeel uitmakend van het raadsvoorstel

*Zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het
'TAM Omgevingsplan Olympuskwartier'*

Niet-Geanonimiseerd

Vertrouwelijk

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen.....	3
2.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen.....	3
2.2 Overzicht ingediende zienswijzen met reactie gemeente	4
3. Voorgestelde wijziging na ontwerp	21

1. Inleiding

Het wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Olympuskwartier heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf 12 november 2024 tot 24 december 2024. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 6 zienswijzen op het omgevingsplan ingediend.

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit TAM-omgevingsplan. In deze zienswijzennota worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat deze zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken.

In de hoofdstuk 2 zijn de individuele zienswijzen samengevat met een reactie van de gemeente en in hoofdstuk 3 zijn de voorgenomen wijzigingen ten opzichte van de ontwerp-versie van het TAM-omgevingsplan opgenomen.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

2.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen

	Naam	Straat/Postbus	Postcode	Plaats
1	Vitens	Postbus 1205	8001 BE	Zwolle
2	██████████	██████████	██████████	██████████
3	██████████	██████████	██████████	██████████
4	██████████ ██████████	██████████	██████████	██████████
5	██████████	██████████	██████████	██████████
6	██████████	██████████	██████████	██████████

2.2 Overzicht ingediende zienswijzen met reactie gemeente

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Hier volgt eerst een algemene inleidende reactie.

Algemeen

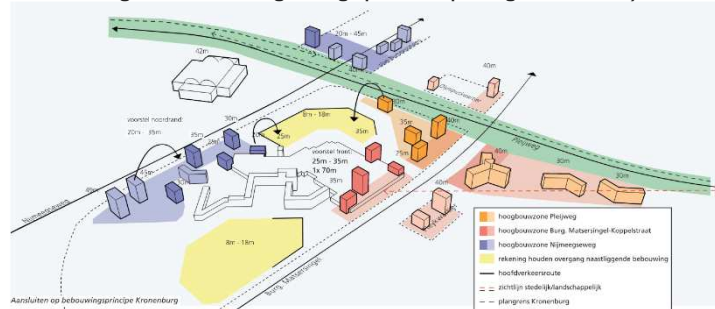
Een aantal indieners van een zienswijze uiten hun zorgen over de verandering in hun woonomgeving. Door de beoogde bouw van woningen aan overkant hun woning zal de situatie veranderen. Dit zal betekenen dat het uitzicht anders wordt. Dit heeft gevolgen voor de omwonenden.

De gemeente moet een belangenafweging maken. Er zijn in Arnhem meer woningen nodig en daarvoor wordt in eerste instantie gezocht naar binnenstedelijke locaties. Olympuskwartier Zuid is een locatie op het voormalig parkeerterrein van de Rijnhal, waar ooit al bebouwing heeft gestaan, waardoor een woonontwikkeling hier goed denkbaar is. Vanuit dit algemene belang is de ontwikkeling van woningen aan Olympus een goede invulling (zoals ook onderbouwd in de toelichting van het TAM-omgevingsplan). Het individueel belang van de omwonenden is anders en de gemeente snapt de zorgen van deze bewoners.

Hieronder wordt ingegaan op de zienswijzen en aangegeven waarom de gemeente deze ontwikkeling passend vindt.

	Gronden		Reactie gemeente
Zienswijze #1	1.1	Vitens heeft geconstateerd dat het onderhavige plan zich voor het grootste deel bevindt in het Grondwaterbeschermingsgebied, zoals bepaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Een klein deel is gelegen in de koude- en warmteopslagvrije zone, beide rondom de winning Simons (Immerloo). Vitens wil graag bevestigd hebben dat er geen activiteiten zijn toegestaan die mogelijk een risico voor het grondwater met zich meebrengen.	Er is overleg geweest met de provincie: het bevoegd gezag grondwaterbeschermingsgebieden. Daarbij is afgesproken dat het hemelwater via wadi's zal infiltreren. De bodem fungeert daarbij als zuiverende voorziening. Middels een monitoringsplan worden de wadi's de komende jaren gecontroleerd op functioneren. Naast de beschreven ontwikkelingen maakt het omgevingsplanwijzigingsbesluit geen nieuwe activiteiten mogelijk.
	1.2	Vitens geeft aan dat het belangrijk is om in de bouw- en gebruiksfase invulling te geven aan duurzaam (grond)watergebruik door het maken van afspraken over zuinig watergebruik, het zoveel mogelijk afkoppelen van schoon afstromend regenwater door lokale opvang en wegzijging, en een water- en natuurinclusieve inrichting van gebouwen en terreinen.	De gemeente is ook voorstander van het zuinig omgaan met watergebruik in het gebouw. In het omgevingskwaliteitsplan, bijlage 1 bij de toelichting, zijn de ambities en kwaliteiten voor dit project beschreven. Het is aan de ontwikkelaar om de benodigde maatregelen op te nemen in het gebouw.

	1.3	Vitens geeft aan dat in de toelichting aandacht gegeven moet worden aan de ligging van het plangebied in het Grondwaterbeschermingsgebied en koude- en warmteopslagvrije zone met een expliciete verwijzing naar de toepasselijke regels in de Provinciale Omgevingsverordening.	In de toelichting is hier onvoldoende aandacht voor. De toelichting van het wijzigingsbesluit zal hierop worden aangepast (in paragraaf 4.2.2.).
	1.4	Vitens geeft aan om in het ontwerp-wijzigingsbesluit een regel toe te voegen waarin het toepassen van bodemenergiesystemen geldt als gebruik in strijd met de diverse bestemmingen waarvoor een vergunning voor de activiteit Bouwen nodig is.	Deze regel is opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie Gelderland (artikel 4.37, onder a). Hiermee is er al een vergunningplicht voor deze activiteit. De bescherming van het grondwater is een bevoegdheid van de provincie. Daarom is het ook logisch dat dit in de omgevingsverordening van de provincie is opgenomen. Ook een regel opnemen in het omgevingsplan van de gemeente zorgt voor een dubbele vergunningsplicht en is niet nodig.
	1.5	Vitens verzoekt een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de relevante bestemmingen waarin verwezen wordt naar de diverse zorg- en meldingsplichten in de Omgevingsverordening zoals hierboven genoemd.	Zie beantwoording bij 1.4.
Zienswijze #2	2.1	De indiener van de zienswijze wil graag eerst duidelijk maken niet tegen het plan als geheel te zijn. Zij vraagt zich af waarom de hoge toren niet op een andere plek in het plan kan komen, bijvoorbeeld op de zuid-west-hoek. Dit staat ook zo vermeld in de Nota van Uitgangspunten Olympuskwartier-zuid, vastgesteld op 17 maart 2020 (hierna: Nota van Uitgangspunten). Zij stelt dat de toren iets zal gaan betekenen voor haar privacy en vermindering van bezonning, hetgeen iets betekent voor haar woongenot.	In de Nota van Uitgangspunten Olympuskwartier-Zuid staat: "Gebouwen zoeken qua schaal en maat aansluiting bij de bestaande gebouwvolumes in het (omliggende) gebied. [...] De zuidwesthoek kan de meeste hoogte (accentwerking) verdragen in vergelijking tot de rest van het plangebied [...]. De bebouwing heeft een basishoogte van 17 meter. Enkele hoogteaccenten van 10 tot 12 lagen zijn in de basis denkbaar maar mogen geen windhinder veroorzaken. Wel moet de bezonning goed bekeken worden. De hoogteaccenten moeten van een hoogwaardige architectuur zijn. De exacte ligging en de grootte van dit hogere element moeten nader aan de hand van een ontwerpstudie worden bekeken." Tijdens het ontwerpen is gebleken dat 31 meter voor het hoogte accent aan de Pleijwegzijde de maximale hoogte is om voldoende zon in de binnentuin te hebben om de beplanting daar te laten groeien en voldoende daglicht in de tegenoverliggende appartementen in het gebouw te

			hebben. Door het bekijken van de bezonning is dus gebleken dat de zuidwesthoek minder hoogte kan verdragen dan in de Nota van Uitgangspunten gedacht. Het accent aan de Koppelstraat is in de planvorming na gesprekken met bewoners in hoogte verlaagd en is ranker geworden. De hoogte die hier nu gebouwd mag worden bedraagt 34 meter. Hierdoor heeft het hoogteaccent geen onevenredig impact op de woningen aan de Orionsingel. Zeker omdat de afstand tussen de bestaande woonbebouwing aan de Orionsingel en de nieuwbouw van het Olympuskwartier op het kortste punt circa 100 meter is (dat is de lengte van één voetbalveld). De nieuwbouw komt aan de noordwestzijde van de Koppelstraat en zorgt dan ook zeer beperkt voor extra schaduw op de woningen aan de Orionsingel. Uit uitgevoerde bezonningsstudie blijkt ook dat de nieuwbouw geen significante invloed heeft op de bestaande woningen in de omgeving.
	2.2	In de Nota van Uitgangspunten staan een aantal uitgangspunten verwoord. Een daarvan staat op pagina 8: 'De nieuwbouw kan bestaan uit één of meerdere gebouwen, waarbij de uitstraling naar buiten toe, naar de Pleyroute en de Nijmeegseweg net zo van belang is als de inpassing in de wijk.' En: 'De architectuur moet ervoor zorgen dat het gebouw "klopt", dat het kan en past op deze plek. Ook moet deze architectuur goed passen binnen het structuurontwerp openbare ruimte en de groenvisie'. Volgens de indiener van de zienswijze zijn beide punten niet aan de orde in het huidige voorstel. De 'inpassing in de wijk' wijkt af door de hoge toren te midden van de bestaande bouw. Tevens staat er in de structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040 op pagina 23 over hoogbouw geschreven: "Hoogte accenten in wijken". "Daarom wordt in de wijken in de regel niet uitgegaan van solitaire, hoge elementen maar wel van de mogelijkheid van hoogteaccenten als onderdeel van de omgeving. Eenheid in ontwerp en beeldenssemble is daarbij het uitgangspunt."	Het Olympuskwartier maakt onderdeel uit van een grotere context. Olympuskwartier vormt samen met de overige kwadranten de stedelijke context van het Nijmeegseplein (onderstaande afbeelding is ook opgenomen in de motivering van het omgevingsplan in paragraaf 5.2.1).  Door het gebouwcomplex, Olympuskwartier Zuid, te voorzien van twee hoogte accenten (dus geen solitaire hoogbouw) ontstaat een ruimtelijke verbinding tussen de

		En: “Daarbij geldt als principe dat de hoogte niet meer bedraagt dan 2x de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing van het bouwblok en de wijk”. Volgens de indiener van de zienswijze zou op basis van bovenstaande tekst het gebouw recht tegenover haar woning niet hoger mogen worden dan twee keer de hoogte van de bestaande flat. Mogelijk wordt het nog lager als gekeken wordt naar de gemiddelde bouwhoogte van omliggend Malburgen, waar de ééngezinswoningen maar 3 bouwlagen hoog zijn. De indiener van de zienswijze stelt dat het logischer is om de hoge toren op de zuid-west-hoek te plaatsen, vanwege de aansluiting op de inrichting Nijmeegseweg fase 2.	verschillende gebieden, en krijgt het gebied een verankering met de stad en zijn daarmee passend in de omgeving. Aan de zijde van Konenburg zijn de hoogte accenten gesitueerd aan de Burgemeester Matsersingel. Deze accenten krijgen hun vervolg aan de Koppelstraat en aan de Pleyroute in het Olympuskwartier. In het Olympuskwartier is voor deze plekken gekozen zodat aan de zijde van de Koppelstraat de entree naar het gebied geaccentueerd wordt. In de structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040 staat op pagina 23: <i>“Hoogteaccenten in wijken</i> In overige delen van de stad kan er sprake zijn van een hoogteaccent binnen de wijk. Het gaat hier in de regel om een omgeving met een fijnere korrelgrootte en kleinere schaal. Een hoog gebouw, als individueel object in een kleinschalige omgeving, is zelden een succes, nog daargelaten de effecten op het woonklimaat (schaduw, uitzicht en inkijk, windhinder). Daarom wordt in de wijken in de regel niet uitgegaan van solitaire, hoge elementen maar wel van de mogelijkheid van hoogteaccenten als onderdeel van de omgeving. Eenheid in ontwerp en beeldenssemble is daarbij het uitgangspunt. Daarbij geldt als principe dat de hoogte niet meer bedraagt dan 2x de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing van het bouwblok en de wijk.” Het Olympuskwartier Zuid bestaat uit een bouwblok dat past in de gehele ruimtelijke structuur bebouwingskorrel van andere grootschalige gebouwen als de Rijnhal, Olympus College en De Koppel in dit gebied. De basis van het gebouw kent een hoogte van circa 17 meter. Deze basis zorgt voor de totaal eenheid waarbij de twee hoogteaccenten ongeveer 2 maal de gemiddelde hoogte van het gebouw zijn. Kijkend naar de totale context en het gebouwonwerp zijn de twee accenten passend in de context, zoals hierboven toegelicht. De architectuur van het
--	--	--	---

			gebouw, de basis met twee accenten vormt een duidelijk beeldensemble en voldoet aan de tekst uit de structuurvisie. In 2.1 wordt specifiek ingegaan op de relatie en de impact voor de woonwijk aan de zuidzijde van de Koppelstraat. NB. De structuurvisie is inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie Arnhem 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 december 2023).
	2.3	De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over de infrastructuur van het wegennet die aan dit bouwplan gekoppeld zou moeten worden. De doorgaande weg Olympus is blijvend afgesloten voor doorgaand verkeer. Aan deze weg ligt een expeditiestraat van de Decathlon. Er is tevens veel beweging van schoolgaande jongeren. Ook de toerit en uitrit van de parkeergarage van de nieuwbouw komen uit op het Olympus.	Een belangrijke reden om deze doorgaande weg af te sluiten is de veiligheid van de fietsers. De route langs de Nijmeegseweg wordt veel gebruikt door fietsers (ook schoolgaande kinderen). De kruising tussen de Nijmeegseweg met de Zeegsingel en de Dotterlaan is onoverzichtelijk. Door de aansluiting voor gemotoriseerd verkeer naar het Olympus gebied af te sluiten, wordt de kruising overzichtelijker. Er ontstaat een doorgaande fietsroute zonder dat hier auto's, vrachtauto's of bussen overheen gaan. De afsluiting wordt niet mogelijk gemaakt met de wijziging van het omgevingsplan. Voor de afsluiting zal in 2025 een verkeersbesluit worden genomen.
	2.4	De indiener van de zienswijze uit haar zorgen over het in haar ogen lage bedrag dat is gereserveerd om de aansluiting van verkeer van het Olympus naar de Koppelstraat te vernieuwen. Daarnaast voorziet ze problemen bij de plannen om de weg te versmallen van een twee- naar een eenbaansweg. Zij ziet dagelijks hoe het verkeer vanaf de Pleijroute en Kronenburg over de Koppelstraat vastloopt. Ook is de parkeernorm verlaagd naar 0,8 (inclusief 0,2 bezoekersparkeren). De indiener van de zienswijze verwacht hierdoor dat mensen gaan "wildparkeren" in de wijk. Zij uit daarom haar zorgen over de verkeersdoorstroom.	Het versmallen van de weg maakt geen onderdeel uit van dit omgevingsplan. Het is een voornemen dat voortkomt uit het Duurzaam MobiliteitsPlan (DMP). In het DMP wordt de meerjarige visie geschetst met betrekking tot de leefbaarheid en de bereikbaarheid van Arnhem. Het DMP gaat uit van een mobiliteitstransitie in 15 tot 20 jaar waarbij de nadruk ligt op de voetganger, de fiets en het OV. De auto krijgt hierbij een minder prominente rol. De aanpassing en financiering van de Koppelstraat maakt onderdeel uit van het DMP. Het DMP is te vinden op: Document Arnhem - Duurzaam Mobiliteitsplan - iBabs Publiekspitaal. Voor de ontwikkeling van de 250 woningen is aan de omgevingsplanwijziging een parkeeronderbouwing toegevoegd. In deze onderbouwing wordt uitgegaan van

			een lagere bezoekersnorm van 0,2. Landelijk onderzoek toont aan dat de oude bezoekersnorm van 0,3 te hoog was, zoals in de onderbouwing is aangegeven. Deze nieuwe norm wordt nu al in heel Arnhem bij vergelijkbare projecten toegepast. Daarnaast is een verdere uitsplitsing van de parkeernorm toegepast voor kleinere appartementen (<75m²). De onderbouwing van deze verdere opsplitsing is eveneens opgenomen in de onderbouwing.
Zienswijze #3 Gelijklopend met zienswijzen 4 en 5	3.1	De indieners van de zienswijzen uiten hun zorgen over de woontoren vlak voor de woning (de noordoost- hoek). Zij zijn van mening dat er van enige buurtparticipatie geen sprake is geweest en direct omwonenden pas in een later stadium geïnformeerd zijn. De architect was al gekozen en de bouwplannen waren klaar. In die bouwplannen wordt benoemd dat de hoogte accenten het beste tot zijn recht komen in de zuidwest- hoek en niet de noordoost- hoek.	In mei 2011 heeft de raad de Koers gebiedsvisie Centrum Zuid vastgesteld. Voor het kwadrant Rijnhalgebied (hierna: Olympuskwartier) is een ontwikkeling van leisure en daaraan gerelateerde functies voorzien. Op 5 februari 2020 heeft de raad een rondetafelgesprek gehouden met onder andere vertegenwoordigers van de Malburgse wijkplatforms en van de Olympus partners. Belangrijke constatering die avond was dat bewoners en gemeente graag Olympuskwartier-zuid multifunctioneler in willen vullen door wonen toe te voegen aan het programma leisure. Deze wens is verwoord in de Nota van Uitgangspunten, die het college in maart 2020 heeft vastgesteld. Op basis van deze nota heeft het college gesprekken gevoerd met geïnteresseerde partijen om het beste plan voor deze locatie te selecteren. De geselecteerde ontwikkelaar team Janssen de Jong heeft het stedenbouwkundig plan meerdere keren besproken met geïnteresseerde omwonenden en met de Olympuspartners. Deze participatie heeft plaatsgevonden op level 2 (gemiddelde participatie) van de Handreiking Betrek de buurt bij uw bouwplan. Alle informatie over het project en de verslagen van de vijf bewonersavonden is te lezen op de projectwebsite van de ontwikkelaar. Zie verder de beantwoording bij 2.1 en 2.2.
	3.2	De indieners van de zienswijzen stellen dat bij de eerste informatieavond, 10 januari 2023, de omvang van de bouw duidelijk werd en er geen inspraak meer mogelijk was. Op dezelfde avond werd door de architect, bureau Faro, verteld dat de tweede woontoren niet op de noordwest- hoek gerealiseerd kon	Zie de beantwoording bij 2.1, 2.2 en 3.1. De hier genoemde bezonningsstudie is uitgevoerd op basis van het laatste ontwerp en is als bijlage 2 gevoegd bij de motivering van de wijziging van het omgevingsplan.

		worden omdat een ondernemer zorgen had over schaduwslag. De bewoners aan de Orionsingel zien graag dat de torens aan de westkant komen, vanwege zon en privacy. Ook de aanvliegroute van vleermuizen baart zorgen. De indieners van de zienswijzen vinden het vreemd dat er geen nieuwe bezonningstudie heeft plaatsgevonden nu de woontoren, op de noordoost- hoek, 3 meter in de richting van zijn/haar woning is verplaatst. Zij zijn van mening dat de vergelijking met de bouw van Kronenburg, dat daardoor de hoogte accenten passen, niet opgaat, nu Kronenburg in de wijk Vredenburg gelegen is en niet in Malburgen Oost.	In het stedenbouwkundig plan is opgenomen welke natuurinclusieve maatregelen er in het gebouw zullen worden toegepast, onder andere voorzieningen voor vleermuizen.
	3.3	In de Nota van Uitgangspunten staan een aantal uitgangspunten verwoord. Een daarvan staat op pagina 8: 'De nieuwbouw kan bestaan uit 1 of meerdere gebouwen, waarbij de uitstraling naar buiten toe, naar de Pleyroute en de Nijmeegseweg net zo van belang is als de inpassing in de wijk.' En: 'De architectuur moet ervoor zorgen dat het gebouw "klopt", en dat het kan en past op deze plek. Ook moet deze architectuur goed passen binnen het structuurontwerp openbare ruimte en de groenvisie'. De bewoners aan de Orionsingel zijn van mening dat dit niet naar voren komt in het huidige voorstel.	Zie de beantwoording bij 2.1, 2.2 en 3.1. Architectuur wordt niet geregeld in het omgevingsplan. Er is een omgevingskwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1 bij de motivering van de wijziging van het omgevingsplan) waarin de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit in zijn opgenomen. Dit omgevingsplankwaliteitsplan zal als beleidsregel worden vastgesteld door de gemeenteraad en hiermee als toetsingskader dienen bij een ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.
	3.4	In de structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040 staat op pagina 23 over hoogbouw geschreven: "Hoogte accenten in wijken". 'Daarom wordt in de wijken in de regel niet uitgegaan van solitaire, hoge elementen maar wel van de mogelijkheid van hoogte accenten als onderdeel van de omgeving. Eenheid in ontwerp en beeldensemble is daarbij het uitgangspunt.' En: 'Daarbij geldt als principe dat de hoogte niet meer bedraagt dan 2x de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing van het bouwblok en de wijk'. De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat op basis van bovenstaande tekst de gebouwen op de noordoost- hoek niet hoger mogen worden dan twee keer de hoogte van de bestaande flat, Orionsingel, of zelfs mogelijk nog lager.	Zie de beantwoording bij 2.1. en 2.2.
	3.5	De indieners van de zienswijzen stellen dat de gemiddelde bouwhoogte van omliggend Malburgen meestal maar 3 meter	De gemiddelde bouwhoogte in Malburgen is hoger dan de genoemde 3 meter. Het Olympuskwartier en daarmee

		hoog is, kijkend naar de eengezinswoningen. Een ander argument om de toren op de zuidwest- hoek te plaatsen is de aansluiting op de inrichting Nijmeegseweg fase 2. Daar staat al een kleinere woontoren.	Olympuskwartier Zuid, maakt onderdeel uit van een grotere context. In punten 2.1 en 2.2 is de positie en de hoogte van de accenten verder onderbouwd.
	3.6	In de plannen was een klimwand gerealiseerd op de noordwest-hoek, waarop JJP (projectontwikkelaar) is uitgeloot om daar te bouwen. Deze klimwand is uit de plannen gehaald en vervangen door 50 extra flat units. De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat er geen eerlijke loting heeft plaats gevonden.	Zie de beantwoording bij 3.1. Alhoewel de selectieprocedure geen onderdeel is van de wijziging van het omgevingsplan, zullen we deze zienswijze wel beantwoorden. Er heeft in 2020 geen loting plaatsgevonden, maar een openbare verkoop. Uit de aanbiedingen door ontwikkelaars heeft het college het plan van team Janssen de Jong geselecteerd als plan dat het beste binnen de Nota van Uitgangspunten paste. Ondanks de planwijzigingen tussen 2020 en nu is dit nog steeds het meest passende plan.
	3.7	De bewoners aan de Orionsingel stellen dat de infrastructuur meer problemen gaat geven. De weg zal versmald worden van een twee- naar eenbaansweg, aan zowel de noord- als de zuidkant. De bewoners aan de Orionsingel zien dat er nu al files zijn, op de Koppelstraat, van het verkeer uit beide kanten en van de Pleyroute. Dit veroorzaakt veel uitlaatgassen en geluidsoverlast. Er zullen nu 250 nieuwe woningen bijkomen, die op het Olympuskwartier gebouwd gaan worden, met hun auto's.	Zie de beantwoording bij 2.4
Zienswijze #6	6.1	De indiener van de zienswijze stelt dat de groenbalans onnauwkeurig is. Het gaat om de groenbalans van het totale plangebied (zie bijlage 12) en de Functie Groen-Groengebied (zie de plankaart). Al geruime tijd is er een meer dan 4 meter breed blauw asfaltpad in het gebied. Dit pad zou de Functie Sport-Sportgebied moeten krijgen in plaats van de bestemming Groen-Groengebied. Ook dient de gehele oppervlakte van dit blauwe asfaltpad uit de Groenbalans te worden gehaald. Direct aansluitend op dit blauwe asfaltpad is onlangs een even breed zwart asfaltpad aangelegd, dat doorloopt voor het Olympuscollege tot vlak bij het verlengde van de Dotterlaan. Dit	Er is in het omgevingsplan gezocht naar een logische verdeling tussen de verschillende functies/activiteiten. Hierbij is geprobeerd de hoofdgroenstructuur en recreatieve route goed vast te leggen maar ook voldoende ruimte te houden voor de realisatie van onder andere sportvoorzieningen. Het Olympuskwartier is tenslotte ook als sportlocatie aangewezen. In de standaard wijze van bestemmen van de gemeente zijn fiets- en voetpaden toegestaan binnen de groen- en parkactiviteit (vroeger bestemming). De belangrijkste reden is dat deze vaak onderdeel uitmaken van een groenzone en dit de mogelijkheid biedt voor flexibiliteit. Het verleggen van een voet- of fietspad kan dan zonder wijziging van het omgevingsplan. Het blauwe asfaltpad maakt onderdeel uit

		pad is momenteel opgenomen in de Groenbalans en zou daaruit verwijderd moeten worden. Naar aanleiding van de reactie van de indiener van de zienswijze op het concept-omgevingsplan zijn de betonnen sporttoestellen met de kunstmatige ondergrond wel uit de Groenbalans gehaald maar nog niet omgezet naar de bestemming Sport. Daarom zou de bestemming van deze sporttoestellen, mits ze blijven, moeten worden aangepast naar Sport. De indiener van de zienswijze vraagt zich af waarom de groene helling tussen het blauwe asfaltpad en het gebouw van Formupgrade de bestemming Sport heeft gekregen, terwijl een bestemming Groen-Groengebied hier, gezien de helling, beter op zijn plaats zou zijn. Ditzelfde geldt voor de vraag waarom de bomenrij met de omliggende grasstrook voor het zwembad aan de Koppelstraat niet in de Groenbalans is opgenomen en waarom deze niet de bestemming Groen-Groengebied heeft gekregen. Het verzoek is daarom beide gebieden om te zetten naar de bestemming Groen-Groengebied en in de Groenbalans op te nemen.	van de groenzone en heeft hierom ook deze functie/activiteit (bestemming) gekregen. In de zienswijze wordt verder voorgesteld om de betonnen sporttoestellen (aan de zijde van de Dotterlaan) te wijzigen naar de functie sport. Er is bewust voor gekozen om deze met een functieaanduiding sport mogelijk te maken in de groenbestemming. Want als deze sporttoestellen dan ooit weggehaald worden, dan ligt er al de functie Groen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorstel om het omgevingsplan op twee punten aan te passen: 1. Het groene talud langs Forumupgrade maakt onderdeel uit van de groene structuur richting de Dotterlaan (met de watergang en het pad wat er doorloopt). Het is inderdaad logisch om deze ook de functie/activiteit groen te geven. 2. Hetzelfde geldt voor de bomenrij en grasstrook langs het zwembad en de Koppelstraat. Beide locaties zijn aan de groenbalans toegevoegd.
	6.2	De indiener van de zienswijze is teleurgesteld over de beeldkwaliteit van het gebouw en de buitengevel, zowel aan de kant van Malburgen Oost-Zuid als aan de kant van de Pleijweg. Groen aan de buitenzijde van het gebouw biedt namelijk meerdere voordelen: het is geluidwerend, verkoelend, het genereert zuurstof, trekt insecten en vogels aan, reduceert CO2 en helpt de verhitting van het gebied tegen te gaan. Zeker aan de kant van de Pleijweg, die op het zuiden ligt, werkt groen in de gevel geluidsreducerend en verkoelend. Bovendien ziet het er veel beter uit dan wanneer er een massief stenen gebouw zou worden gerealiseerd. In de nota van uitgangspunten zijn daarom ook passende voorbeelden opgenomen (bladzijde 14 rechts onderaan en bladzijde 15 links onderaan) waarin het groen in de gevel duidelijk zichtbaar is vanaf de openbare weg en de rest van de wijk. Uit het plan blijkt dat er een hoge toren aan de Koppelstraat komt zonder groen in de alle boven de plint gelegen buitengevels. Het ontwerp dat tot nu toe is gepresenteerd, wijst erop dat de	Het vertrekpunt voor de planvorming is de nota van uitgangspunten Olympuskwartier Zuid Leisurepark Olympus, vastgesteld op 17 maart 2020. Het plan, een kloek gebouw, sluit qua maat en schaal en korrel aan bij het zuidelijk stadshart zoals dit beschreven is in de nota van uitgangspunten op pagina 8. Qua architectuur wordt op die pagina beschreven dat het geen industriële of bedrijfshalachtige architectuur mag krijgen. Het huidige ontwerp bestaat zeker niet uit een industriële of bedrijfshalachtige architectuur. Het wordt een eigentijds gebouw dat een eigen gezicht geeft aan de plek. De buitengevels zijn open en stedelijk door een lichte structuur van baksteen met veel glas. De steenkleur is niet te donker en is in niet te groot contrast met de bakstenen in de omgeving

		buitengevel boven de plint uit een eenvormige, donkerrode baksteenkleur zal bestaan, met ramen erin maar zonder enige differentiatie. Dit is niet de hoogwaardige architectuur die wordt genoemd in de Nota van Uitgangspunten op bladzijde 8. De indiener van de zienswijze is van mening dat bijlage 1, het omgevingskwaliteitsplan, wat betreft de buitengevel compleet herschreven moet worden. Het ambitieniveau van het college moet aanzienlijk worden verhoogd, met nadrukkelijke aandacht voor het opnemen van meer groen in de buitengevels, ver boven de plint.	Er is bewust gekozen om in te zetten op een groenstructuur rondom het gebouw om het gebouwcomplex te maximaliseren en krachtig structurerend te maken zodat het aansluit op het totale groenstructuurontwerp van de openbare ruimte en deze versterkt. Het nieuwe gebouw biedt ruimte aan intieme en eigen binnenwerelden waar prettig en veilig gewoond kan worden. Aan de binnenzijde zijn gevels warm van uitstraling en worden ze voornamelijk uitgevoerd in hout. Er komt een extra groene verbinding vanuit het groene hart van het Olympuskwartier naar de zuidelijke groene bosrand aan de Pleijroute. Hier wordt extra groen in gevels toegepast en binnen het blok wordt ruimte gemaakt voor groen en bomen. Het groen op het maaiveld staat in de volle grond net als de bomen die vanuit de parkeerlaag in de daktuin uitkomen. Daarnaast wordt bij de inrichting van beide daktuinen optimaal aandacht besteed aan het mogelijk maken van beplanting; in bakken op het dek, in bakken langs de galerijen en buitenruimten, en waar mogelijk in de volle grond. Deze vergroening gaat een spel aan met de architectuur. De referentiebeelden die opgenomen zijn in de <i>nota van uitgangspunten</i> zijn middelen om de gevel interessant te maken evenals licht en transparante vlakken. In het omgevingskwaliteitsplan, pagina 6 en 7 is aangegeven welke middelen kunnen worden ingezet om het gebouw en de gevels interessant te maken namelijk: "Een groot gebaar dat zich differentieert naar kleinere eenheden. De detaillering van het gebouw zorgt voor geleding en leesbaarheid. Met name de gevel aan de zuidzijde/Pleijroute krijgt een sterke geleding om de lengte te breken. Dit wordt gedaan door het toepassen van verschillende hoogtes, het ontwerpen van verschillende doorzichten en toegangen en het toepassen van verschillende gevelindelingen."
--	--	--	---

			Daarbij spelen ook de positie van de accenten een belangrijke rol. “Het accent aan de Koppelstraat vormt de hoofdentree van het Olympuskwartier en maakt het plein voor de Grote Koppel, de schermhal en Mountain Network af. Het hoogte accent aan de Pleijroute breekt de lengte van de stevige wand, die tevens het geluid weert. Het derde accent wordt gevormd door een kop aan het nieuwe groene hart van het Olympuskwartier.” Dit accent in combinatie met de trappartij en de vormgeving geven “karakter aan deze belangrijke openbare plek binnen het Olympuskwartier.”
	6.3	Op bladzijde 8 van de Nota van Uitgangspunten wordt vermeld dat de architectuur ervoor moet zorgen dat het gebouw “klopt”, en past op deze locatie. De indiener van de zienswijze is van mening dat het college en de architect geen rekening hebben gehouden met de Arnhemse principes voor hoogbouw. Deze principes zijn vastgelegd in de Structuurvisie Arnhem 2020 – doorkijk 2040, die in 2023 is herzien en waarbij paragraaf 2.11 over hoogbouw onverminderd van kracht is gebleven. In de structuurvisie, op bladzijde 23, staat onder Principe 4 “Hoogteaccenten in wijken” vermeld dat “Daarbij geldt als principe dat de hoogte niet meer bedraagt dan 2x de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing van het bouwblok en de wijk “. Dit betekent dat de hoge toren aan de Koppelstraat aanzienlijk moet worden verlaagd, tot maximaal twee keer de gemiddelde hoogte van zowel de omliggende bebouwing als van de omliggende wijk. Aangezien Malburgen voornamelijk bestaat uit laagbouw, met veelal eengezinswoningen van drie verdiepingen, zal de toren vermoedelijk moeten worden verlaagd tot ongeveer 20 meter of lager. Deze aanpassing dient ook te worden opgenomen op de plankaart. Een dergelijke verlaging sluit beter aan bij wat op bladzijde 13 van de nota van uitgangspunten staat vermeld: “De zuidwesthoek kan de meeste hoogte (accentwerking) verdragen in vergelijking tot de rest van het plangebied”. De zuidwest- hoek is de hoek die het dichtst bij het Gelredome ligt en zou met een verlaging van de toren aan de Koppelstraat tot circa 20 meter of lager het hoogste punt van de nieuwbouw worden. Hiermee wordt beter recht gedaan aan de uitgangspunten in de nota.	Zie 2.1. en 2.2.

	6.4	In de Nota van Uitgangspunten staat op bladzijde 6: “Het toe te voegen programma moet aanvullend zijn op het bestaande in Arnhem en omgeving.” Op bladzijde 7 wordt bovendien vermeld dat leisure aanvullend moet zijn als voorwaarde. In bijlage 9 van het ontwerp omgevingsplan, die betrekking heeft over parkeren, wordt op bladzijde 3 van het parkeeronderzoek vermeld dat voor de commerciële invulling is gerekend met een tandartsenpraktijk en een sportschool binnen. De indiener van de zienswijze is van mening dat het toevoegen van een sportschool binnen niet als aanvullend kan worden beschouwd, aangezien er al meerdere sportscholen in het Olympusgebied en de nabije omgeving aanwezig zijn. Tijdens de laatste informatieavond is aangegeven dat de commerciële leisurefuncties die in het gebied worden toegestaan aan de markt wordt overgelaten. Hier zal geen directe sturing op plaatsvinden door de gemeente. Gelet op de Nota van Uitgangspunten lijkt dit een onjuiste benadering. Deze nota legt duidelijk een richting vast: de commerciële invulling moet aanvullend zijn en iets nieuws bieden dat nog niet in het gebied of de nabije omgeving aanwezig is. Tijdens de inspraakavonden zijn bijvoorbeeld voorstellen gedaan voor een bowlingcentrum, eventueel gecombineerd met snooker of een speelhal, en met een goed restaurant met een terras aan de voorzijde van het gebouw. Deze invullingen zouden een aanzienlijke impuls geven aan de omgeving, zeker omdat dergelijke voorzieningen in Arnhem-Zuid momenteel ontbreken.	Er is gekozen voor een realistisch commercieel programma, waar vraag uit de markt naar is en met functies die een meerwaarde en verrijking zijn voor de aanliggende wijk en de stad, zoals een budget sportschool, kleinschalige ondersteunende horeca, lichte gezondheidszorg en/of creatieve bedrijven. Op pagina 7 van de Nota van Uitgangspunten wordt indoorsport als een van de voorbeelden voor leisure genoemd. Verder staat er: “Ook andere leisure-functies zijn mogelijk onder de voorwaarde dat het aanvullend is en niet leidt tot duurzame ontwrichting van het bestaande leisureprogramma in Arnhem.” Een budget sportschool voldoet aan beide voorwaarden. Voor andere leisure ontwikkelingen is geen interesse uit de markt gebleken. Op diezelfde pagina staat ook dat Gezondheidszorg een mogelijke functie is. Een tandartsenpraktijk valt onder lichte gezondheidszorg. Wellicht ten overvloede, maar een tandarts en sportschool passen wat ons betreft goed in een ‘gezonde woonomgeving’
	6.5	Uit het parkeeronderzoek in bijlage 9 blijkt dat de parkeernormen op meerdere punten zijn verlaagd, vooruitlopend op nieuw beleid en dit lijkt in het voordeel van de ontwikkelaar te zijn. Zo is de norm voor bezoekersparkeren verlaagd van 0,3 naar 0,2, de parkeernorm van appartementen onder de 50m2 verlaagd van 1,0 naar 0,8, en is 10 % van de capaciteit eraf gehaald door het gebruik van deelauto's wat bovendien geleid heeft tot 12 extra parkeerplekken minder. Daarnaast zijn de tijden van aanwezigheid	Er wordt in de zienswijze over dit onderwerp niet aangegeven dat van de gehanteerde parkeernormen niet kon worden uitgegaan. In de toelichting van het omgevingsplan is toegelicht waarom van deze norm is uitgegaan.

		van auto's bij woningen en commerciële ruimtes toegepast bij de berekening, wat resulteert in een extra vermindering van 62 parkeerplaatsen in de parkeergarage. Hieruit blijkt duidelijk dat normen vooruitlopend op nieuw beleid wél kunnen worden verlaagd, mits dit in het voordeel is van de ontwikkelaar.	
	6.6	In het concept omgevingsplan is op bladzijde 48 een passage waarin wordt vermeld: "In de woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 van 2023, die wij als Arnhem ondertekend hebben, staan doelstellingen over circulair bouwen. Het college heeft op 9 mei 2023 een lijst vastgesteld met projecten waarvoor de Woondeal-eisen niet gelden. Op deze lijst met projecten staat Olympuskwartier". De Woondeal-eisen zijn inderdaad niet van toepassing zijn op dit plan. Tegelijkertijd bevat het ter inzage gelegde omgevingsplan een volledige paragraaf (5.7.2) over circulair bouwen. Dit roept bij de indiener van de zienswijze de vraag op of deze paragraaf een symbolische toevoeging is zonder werkelijke waarde. De indiener van de zienswijze pleit voor een volledig circulair ontwerp. Het nieuwe gebouw zou idealiter bestaan uit houtskeletbouw, waarbij ramen van verschillende grootte, vorm en ligging door de gevel worden geïntegreerd om een aantrekkelijk en verrassend ontwerp te realiseren. Hiermee wordt voorkomen dat baksteen en beton worden gebruikt, wat niet alleen een esthetische verbetering betekent, maar ook het risico op het ontstaan van een hitte-eiland in de wijk minimaliseert. Daarnaast biedt houtskeletbouw belangrijke voordelen voor toekomstige bewoners en volgende generaties. De stookkosten en kosten voor verkoeling in de zomer zijn aanzienlijk lager bij hout dan bij traditionele materialen zoals baksteen en beton. Bovendien kan de CO₂-uitstoot tijdens de bouw nagenoeg tot nul worden gereduceerd, wat bijdraagt aan een duurzamere leefomgeving.	In het Besluit bouwwerken leefomgeving (bouwregelgeving) is opgenomen dat er bij een aanvraag omgevingsvergunning een Milieuprestatie berekening moet worden gemaakt en dat die een bepaalde waarde moet hebben. De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een essentiële berekening die de milieubelasting van alle gebruikte bouwmaterialen meet en daarmee een belangrijke indicator voor de duurzaamheid van een gebouw. Een lagere MPG-waarde staat voor een duurzamer gebruik van materialen, wat cruciaal is zowel in het ontwerpproces als in de naleving van wettelijke vereisten bij bouwaanvragen. Via deze MPG wordt dan ook het voldoen aan de paragraaf over circulair bouwen gemeten. Een aspect van circulair bouwen is ook het adaptief vermogen van een gebouw. Een goed kwalitatief casco neerzetten wat later hergebruikt kan worden (en dus niet gesloopt hoeft te worden) is ook circulair. Volledig in hout bouwen is dus niet per definitie de meest duurzame oplossing. Dat geldt zeker voor hoogbouw, waar zeer veel materiaal nodig is voor een stabiel en veilig gebouw. Daarnaast zou houtskeletbouw juist nadelen veroorzaken voor toekomstige bewoners doordat ze tijdens evenementen in Gelredome de trillingen sterker ervaren. Het beperken van kosten voor warmte en koeling voor toekomstige bewoners kent meer knoppen om aan te draaien dan alleen de materialisatie van de constructie, zoals het toepassen van groene daken, voorkomen van zoninstraling en het goed isoleren van de woningen.

	6.7	Wat betreft de binnentuinen van het nieuw te bouwen complex met 250 woningen lijkt een wijziging van de functie bestemming "Gemengd" naar "Tuin" volgens het college lastiger te realiseren, omdat deze binnentuinen op een parkeerdek worden aangelegd. Het is daarom van groot belang om zeker te stellen dat er na oplevering daadwerkelijk sprake zal zijn van groene, leefbare binnentuinen in plaats van stenige, hete ruimtes in de zomer. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of de functiebestemming "Tuin" werkelijk onmogelijk is. In de begripsbepalingen lijkt hier niets over te worden vermeld, wat erop wijst dat een functie "Tuin" ook boven op een bouwwerk mogelijk zou moeten zijn. Een functiebestemming "Tuin" biedt de mogelijkheid om vast te leggen dat deze ruimten niet volledig betegeld worden, waardoor er meer ruimte voor groen behouden blijft. Dit zou een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid en duurzaamheid van het gebied, zeker in de meest betegelde wijk van Arnhem.	De gemeente is het met de indiener van de zienswijze eens dat het belangrijk is dat de binnentuin van het nieuw te bouwen complex een groene uitstraling heeft. Omdat de exacte invulling van de binnentuin nog niet bekend is, is gekozen om dit als gemengd te bestemmen. De waarborg voor de groene invulling is geregeld via het Omgevingskwaliteitsplan. Hierin is het volgende opgenomen: "Er komt een robuuste groene binnenwereld binnen het plan. Op het dek is ruimte voor grote daktuinen, plantenbakken, spelelementen en een aantal bomen. Door plantenbakken te realiseren ter plaatse van de galerijen en balkons aan de binnentuinen kunnen deze straks ook deels begroeien. Bij het ontwerp van de gemeenschappelijke (binnen)tuin staan variatie en verblijf centraal. Grote brede uitnodigende trappen met veel groen en afwisseling trekken de bewoners en bezoekers vanuit het gebied de binnentuin in. De trappen zijn zo ingericht dat hier ook prettig op verbleven kan worden. De groene omgeving en de gemeenschappelijke (binnen)tuin brengt mensen samen en verleidt hen om naar buiten te gaan. Dit zorgt voor een gezondere leefomgeving. Groen en blauw hebben een positieve impact op het welzijn van mensen door het gebruik van recreatieve doeleinden. Bewegen heeft een positief effect op de fysieke gesteldheid en de gezondheid van mensen. Bewegen en spelen zorgen voor een logische ontmoetingsplek en vervult een belangrijke sociale behoefte. De gemeenschappelijke (binnen)tuin en de openbare ruimte vormen de tuin van de bewoners en bezoekers en zorgt voor onderlinge ontmoeting." Het omgevingskwaliteitsplan is een toetsingskader voor de commissie Omgevingskwaliteit bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.
--	-----	--	---

	6.8	De indiener van de zienswijze stelt dat er grote zorgen in de wijk zijn over de verkeerssituatie en de veiligheid van fietsers, zowel tijdens de bouw als na de oplevering van het project. Wat betreft de verkeersveiligheid is er een duidelijke voorkeur voor de aanleg van een rotonde bij de kruising van de Olympus met de Koppelstraat. En voor de veiligheid van fietsers wordt aanbevolen om daarom een rotonde te realiseren en deze zodanig te ontwerpen dat fietsers slechts in één rijrichting rijden. Daarnaast wordt door de indiener van de zienswijze voorgesteld om de Koppelstraat terug te brengen naar één rijbaan in de richting van de Zeegsingel en één rijbaan richting Kronenburg. Ook zou de kruising met verkeerslichten bij de afrit van de Pleijweg aangepakt moeten worden, zodat de doorstroming vanuit de Zeegsingel naar Kronenburg wordt verbeterd. Op dit moment ontstaan hier regelmatig verkeersopstoppen ter hoogte van de toegang tot de Olympus op de Koppelstraat tot voor het zwembad aan toe, wat een aanpassing noodzakelijk maakt. Verkeersveiligheid is een cruciaal punt voor de wijk en alle partijen in het Olympusgebied. Het is daarom volgens de indiener van de zienswijze onbegrijpelijk dat het college hier niets concreets over wil vastleggen. Gezien eerdere ervaringen in de wijk wordt voorgesteld om bindend vast te leggen dat een verkeersaanpassing (rotonde) binnen 1 jaar na realisatie bouw Olympusgebied plaatsvindt.	Zie de beantwoording van zienswijze 2.3. De Koppelstraat is geen onderdeel van deze omgevingsplanwijziging. Wel is de Koppelstraat een van de projecten uit het Duurzaam Mobiliteitsplan met uitvoering gepland in 2028.
	6.9	Wat betreft de toevoeging van sociale woningbouw bestaat er bij de indiener van de zienswijze onvrede over het besluit om 30% sociale huur toe te voegen aan een wijkdeel waar de overgrote meerderheid van de woningen al uit sociale huur bestaat. Deze woningen zijn bovendien in bezit van een woningcorporatie die naar mening van de indiener van de zienswijze geen bereidheid toont om enige regulatie in het toewijzingsbeleid in dit deel van de wijk te hanteren. Daarom wordt het college en de gemeenteraad dringend verzocht om bij de nieuwbouw wel eisen op te leggen aan de sociale	In de Nota van Uitgangspunten voor deze ontwikkeling, op 17 maart 2020 door het college is vastgesteld, is opgenomen dat toevoeging van wonen voor 30% uit sociale huur dient te bestaan. De toevoeging van minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouwprojecten is een doel van de gemeente Arnhem. Dit vloeit voort uit de Woondeal Arnhem Nijmegen en de afspraken met het Rijk. Daarnaast is dit percentage ook opgenomen de Woonvisie van de gemeente Arnhem uit

		woningcorporatie. Dit is des te belangrijker, aangezien de sociale woningbouw zichtbaar aan de Koppelstraat en in het oog van de rest van de wijk komt te liggen.	2024. Hiermee krijgt elke wijk een eerlijk aandeel sociale huur en betaalbare koop in de woningvoorraad. Deze 30 procent is ook van toepassing in de in wijken die al veel corporatiebezit hebben. Er is in Arnhem een groot tekort aan sociale huurwoningen. Daarom worden er veel sociale huurwoningen toegevoegd, ook in projecten in wijken waar nu al relatief veel sociale huur is. Het toewijzingsbeleid van de corporaties wordt gereguleerd door de Huisvestingsverordening die de gemeenteraad van Arnhem heeft vastgesteld. Aanvullend heeft het college van Arnhem prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over woningtoewijzing. Daar houden de corporaties zich aan.
	6.10	In bijlage 10 van het onderzoek naar stikstofdepositie staat vermeld: “Het plan moet op basis van de huidige inzichten deels met elektrisch materieel worden gerealiseerd om te voorkomen dat een significant effect op een Natura 2000-gebied ontstaat.” Hoewel dit een positieve stap is, roept het bij de indiener van de zienswijze vragen op over de controle en handhaving hiervan. In de praktijk blijkt namelijk al jaren dat handhaving tijdens bouwprojecten en renovaties in de wijk vaak ontbreekt, vooral op het gebied van groenbescherming en leefomgeving. Daarnaast lijkt er op bladzijde 10 van het onderzoek een aanname te worden gedaan dat transport via de snelfietsroute vanaf de Nijmeegseweg naar het bouwterrein mogelijk is. Dit is echter onjuist, aangezien deze route dan al afgesloten is voor autoverkeer.	De gemeente snapt de zorgen van de indiener van de zienswijze. De controle tijdens de bouw wordt uitgevoerd door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). Zij controleren op regelmatige basis of de bouw wordt gerealiseerd volgens de verleende omgevingsvergunning. Tijdens deze controle wordt ook gekeken of er wordt gewerkt met het materiaal conform die verleende omgevingsvergunning. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal een nieuw stikstofonderzoek worden uitgevoerd. Hierin zal gedetailleerder worden opgenomen welke machines gebruikt zullen worden. In dat onderzoek zal ook de route voor het bouwverkeer worden opgenomen/aangepast. Dat is het juiste moment omdat het bouwplan dan verder is uitgewerkt.
	6.11	In de publicatie wordt verwezen naar een apart besluit van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024 om geen Mer-beoordeling op te stellen. Dit besluit zou online te vinden zijn, maar een besluit met die datum erop heeft de indiener van de zienswijze niet kunnen vinden.	Het besluit om geen milieueffectrapportage op te stellen is te vinden bij de collegestukken van 12 november (zie: Agenda Arnhem - Besluiten college B&W dinsdag 12 november 2024 12:00 - 12:30 - iBabs Publieksporaal onder agendapunt 12.g.). Het besluit is ook per mail naar de indiener van de zienswijze gestuurd.

		Wel is paragraaf 5.10 over M.e.r-beoordeling opgenomen in de toelichting van het ontwerp omgevingsplan maar daaruit blijkt niet dat dit een specifiek b en w besluit betreft van 5 november 2024. Zonder inzage in het specifieke b en w besluit van 5 november 2024 is het onmogelijk hiermee akkoord te gaan.	
	6.12	Bewoners van Malburgen zijn niet betrokken geweest bij de keuze voor de marktpartij en het reeds uitgewerkte plan dat door het college is geselecteerd. Uiteindelijk werden bewoners geconfronteerd met een plan waarin zowel de ontwikkelaar als het college naar mening van de indiener van de zienswijze weinig bereidheid toonde om wezenlijke concessies te doen op belangrijke punten. Voorbeelden hiervan zijn het weigeren om de hoogte van de toren aan de Koppelstraat aanzienlijk te verlagen tot een hoogte van ongeveer 20 meter of lager, het niet vergroenen en variëren van de materialisatie van de buitengevel, en het negeren van de verkeersproblematiek en verkeersonveiligheid die door de nieuwbouw zal toenemen. Ook ontbreekt een harde toezegging over wanneer er exact een veilige rotonde zal worden aangelegd.	Zie de beantwoording van zienswijzen 2.1, 3.1, 3.6, 6.2 en 6.8.

3. Voorgestelde wijziging na ontwerp

Naar aanleiding van de zienswijzen

Op de verbeelding wordt naar aanleiding van de zienswijze een strook grond langs zwembad De Koppel en een strook grond tussen de Koppelstraat en de parkeerplaats van het zwembad De Koppel gewijzigd van de functie sportgebied naar groengebied met de daar onderliggende activiteiten en overige regels conform onderstaande verschillenkaart.

Vast te stellen-versie Olympuskwartier



Ambtelijke wijzigingen

Bij het raadsvoorstel voor de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is een wijzigingsoverzicht opgenomen waar de ambtelijke wijzigingen in zijn opgenomen.