

# Zienswijze – Startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp

---

Aan:

College van Burgemeester en Wethouders Arnhem en Raadsleden gemeente Arnhem  
Postbus 9029  
6800 EL Arnhem

Betreft: Zienswijze Startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp

Plaats, datum: Arnhem, 17-09-2025

Geachte leden van het college en raadsleden,

Met deze brief maak ik [REDACTED] eigenaar en wonend [REDACTED] [REDACTED] in de wijk Wellenstein te Arnhem, gepositioneerd in de oksel van de A12 en het spoor, gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen de Startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp.

## Leefbaarheid ernstig onder druk

Ik heb ernstige zorgen over de gevolgen van deze ontwikkeling voor de leefbaarheid, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en ecologische waarden in en rond de wijk Wellenstein. Hieronder licht ik mijn belangrijkste bezwaren toe.

### 1. Ruimtelijke kwaliteit en bouwhoogte

De geplande bouwhoogte van maximaal 35 meter (10 bouwlagen) is buitenproportioneel in verhouding tot de omliggende wijk Wellenstein. Dit leidt o.a. tot verlies van privacy, geluidshinder, bezonning en uitzicht voor huidige bewoners. Dit is in strijd met de uitgangspunten van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

De wijken waarin deze ontwikkeling plaats moet vinden zijn wijken met laagbouw. Hier bevinden zich met name gezinswoningen met tuinen. Een dergelijke woontoren past niet in deze wijk.

Het belang van projectontwikkelaar; winstbejag en de HAN; trachten het teruglopend aantal studenten te verhogen, dient niet ten koste te gaan van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van omgeving van de huidige omwonenden in dit gebied van Arnhem.

## **2. Verkeer, bereikbaarheid en parkeren**

De bestaande infrastructuur rondom de Lange Water en de wijken Wellenstein en Elsweide is onvoldoende berekend op de forse toename van verkeersbewegingen. Momenteel is er al een knelpunt a.g.v. de parkeerdruk.

Bovendien is de huidige ov-dienstregeling ontoereikend: de beperkte busdiensten (met name in de avonden en weekenden) zal de bereikbaarheid verder onder druk zetten.

Daarnaast brengt het onlangs aangelegde snelfietspad veel overlast (van geluid en licht) met zich mee, welke zal verergeren bij de komst van zoveel nieuwe woningen.

## **3. Groen, landschap en ecologie**

De locatie ligt in een waardevol groen en ecologisch gebied, onderdeel van de Groene Wig en ecologische verbindingen van Presikhaaf naar de A12. Het kappen of aantasten van bestaande bomenclusters en groenstructuren staat haaks op gemeentelijk beleid dat juist inzet op vergroening en behoud van ecologische zones.

De huidige (hoge) bomen zorgen ook voor een groen uitzicht vanuit de achterzijde en tuinen van onze woning(en). Het eventuele kappen van deze bomen brengt een gebied dat toch al onder druk staat vanwege de A12 en het spoor onder nog hogere druk.

De voorgestelde ecozone van 40 meter en de aanleg van een poel zijn positief, maar nemen bovenstaande zorgen niet weg.

## **4. Woonprogramma en sociale samenhang**

Het plan voorziet in de bouw van onder meer 200 studentenwoningen. Het concentreren van een groot aantal studenten in één complex leidt tot een eenzijdige bewonerssamenstelling en kan sociale spanning met de wijk veroorzaken. De wijk is nu voldoende van een gemengde aard met verschillende inkomensgroepen en leefstijlen. Met deze ontwikkeling komt dat in gevaar.

## **5. Participatie en proces**

Hoewel participatie formeel is toegezegd, ervaren veel bewoners dat de belangrijkste keuzes – locatie, omvang en hoogte – al zijn vastgelegd. Tijdens de informatieavond van 19 juni 2025 zijn zorgen geuit over hoogte, verkeer, privacy en groen. Deze zijn onvoldoende verwerkt in de plannen. Dit staat op gespannen voet met het gekozen participatieniveau 3 ("intensieve participatie").

Daarnaast herinner ik u er graag aan dat bij de eerdere ontwikkeling van de HAN in dit gebied afspraken zijn gemaakt om enkel laagbouw te realiseren, juist om de impact op de omliggende buurten te beperken. Het huidige plan schendt deze eerdere toezeggingen.

Het huidige vlekkenplan is te beperkt om serieus alternatieven in te brengen / te overwegen. Graag wordt ik betrokken bij een onderzoek of de Kenniscampus elders kan worden ontwikkeld.

## 6. Cumulatieve effecten spoor, fietspad en A12

Naast de eerdergenoemde bezwaren speelt ook de ligging van het plangebied direct langs het snelfietspad, de A12 en het spoor een cruciale rol. Het fiets- snelweg- en treinverkeer zijn de afgelopen jaren al fors toegenomen, zowel in personen- als goederenvervoer.

Momenteel rijden er circa 8 goederentreinen per dag met zwaar vervoer, vaak gepaard met trillingen. Door de plannen voor het spoorknooppunt Arnhem-Oost wordt echter gerekend op een enorme intensivering: mogelijk wel 80 extra treinen per dag door Arnhem, waaronder vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit betekent een forse verslechtering van de leefomstandigheden in dit gebied.

Het stapelen van nieuwe hoogbouw (tot 35 meter) en studentenhuisvesting bovenop deze al bestaande overlast is onverantwoord. Het leidt tot meer geluidsoverlast (weerkaatsing, verkeersbewegingen, snelfietspad, spoor en snelweg), aantasting van privacy en waardedaling van woningen. Ook eventuele toekomstige bewoners van de Kenniscampus zullen hierdoor ernstig in hun woongenot worden beperkt.

### Conclusies en verzoek

Ik verzoek u dringend om:

1. De plannen in de huidige vorm niet vast te stellen.
2. Onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar de effecten op verkeer, parkeren, ecologie en leefbaarheid (waarbij o.a. privacy, geluid-, licht- en zichthinder wordt meegenomen).
3. Alternatieve scenario's uit te werken, waaronder:
  - lagere bouwhoogten en een kleinere woningdichtheid,
  - spreiding van studentenhuisvesting over meerdere locaties,
  - een ontwerp dat uitgaat van behoud en versterking van de bestaande groenstructuren.
4. De cumulatieve effecten van spoor, A12, snelfietspad en Kenniscampus in samenhang te beoordelen;
5. Duidelijkheid te verschaffen over de (mogelijke) toekomstige spoorbelasting en aard van het goederenvervoer; inclusief de stand van zaken/uitkomsten van de lopende onderzoeken. Waaronder verschillende MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) onderzoeken.
6. Vast te houden aan de eerdere afspraak dat alleen laagbouw passend is op deze locatie
7. Het vlekkenplan te heroverwegen en te onderzoeken of de Kenniscampus beter elders kan worden ontwikkeld.

Alleen op die manier kan een ontwikkeling ontstaan die bijdraagt aan de

woningbouwopgave, zonder afbreuk te doen aan de leefbaarheid en het groene karakter van de wijk.

Graag nodig ik u uit om ter plaatste de situatie te aanschouwen. U bent van harte welkom aan de [REDACTED]

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[regienoldenzaal@hotmail.com](mailto:regienoldenzaal@hotmail.com) [REDACTED]