

Nieuwsbrief Olympuskwartier zuid

Jaargang 1, nummer 1
juni 2022

De gemeente Arnhem wil het Olympuskwartier-Zuid ontwikkelen tot een fijne plek om te wonen, te werken en te ontspannen. Het moet een plek worden waar we met elkaar trots op zijn. Niet alleen om hoe het er straks uitziet, maar óók omdat we dit “met elkaar, voor elkaar” hebben gekregen. Een mooie plek voor wie hier nieuw komt wonen of werken. En voor wie hier al langer in de omgeving woont. Wij vinden het belangrijk dat omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden weten wat er op en rond het Olympuskwartier gebeurt, hoe zij bij de plannen worden betrokken en hoe zij daarover worden geïnformeerd. De achterliggende periode hebben er meerdere informatiemomenten plaatsgevonden. Echter hebben we geconstateerd dat wij niet iedereen hebben kunnen bereiken. Dit vinden wij erg vervelend en we gaan dit de komende tijd beter doen. Deze ‘Nieuwsbrief Olympuskwartier-Zuid Arnhem’ is daarvan een voorbeeld, net zoals de bijeenkomsten die wij de komende periode gaan organiseren. Dit is de eerste, maar dus zeker niet de laatste nieuwsbrief.



Wat leest u in deze eerste nieuwsbrief?

Wij informeren u in deze nieuwsbrief over wat er de afgelopen periode is gebeurd en wat de stand van zaken is. U leest vervolgens wat er de komende periode gaat gebeuren en hoe omwonenden hierbij worden betrokken. Tenslotte vindt u – als bijlage bij deze nieuwsbrief – een overzicht van de belangrijkste vragen en antwoorden over het Olympuskwartier-Zuid.

1. Wat is er de afgelopen jaren gebeurd?

De stad Arnhem groeit. Veel mensen willen graag in Arnhem komen of blijven wonen. Voor deze mensen zijn nieuwe woningen nodig. De gemeente Arnhem heeft uitgerekend dat zij in 2025 – dat is over drie jaar, dus – 8.400 woningen tekortkomt.

De gemeente Arnhem heeft daarom in de hele stad gezocht naar locaties waar nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Dat kan aan de rand van de stad (denk aan de nieuwbouwwijk Schuytgraaf), midden in de stad (zoals bij de Eusebiuskerk) of op andere plekken die op dit moment qua ruimte **en** invulling kunnen worden verbeterd, zoals het Olympuskwartier. Een groot gebied waar wordt gesport en gewinkeld. Maar waar ook vrachtwagens worden geparkeerd op het oude parkeerterrein van de Rijnhal. Het is niet de mooiste plek van Arnhem. Dat willen we graag veranderen. Voor omwonenden, voor nieuwe bewoners en voor bezoekers.

Terug in de tijd

Er wordt al meer dan tien jaar gesproken over het verbeteren van het Olympuskwartier.

- In 2011 stelde de gemeenteraad de **Koers Gebiedsvisie Centrum Zuid** vast. Hierin staat hoe het Olympuskwartier-Zuid kan worden ontwikkeld met woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en ontspanning.
- In 2019 stelde het college van B&W het **Structuurontwerp Openbare Ruimte** vast. Hierin staat hoe het openbaar gebied kan worden aangepakt, zodat de leefomgeving voor nieuwe bewoners én omwonenden beter en mooier wordt dan nu.
- In 2020 stelde het college van B&W de **Nota van Uitgangspunten Olympuskwartier Zuid** vast. Hierin staat met welke uitgangspunten een ontwikkelaar rekening moet houden (zie hieronder).
- In 2021 stelde het college van B&W het **Stedenbouwkundig Plan Olympuskwartier Zuid** vast. Hierin staat onder andere hoeveel woningen en winkels er mogelijk zijn en hoe hoog de bebouwing kan worden, etc.



Wat zijn die uitgangspunten waaraan het nieuwe gebouw en de omgeving moet voldoen?

Voor het Olympuskwartier-Zuid zijn de volgende uitgangspunten opgesteld. Het ontwerp moet in ieder geval aan het volgende voldoen:

- Het Olympuskwartier-Zuid wordt een combinatie van wonen met leisure (= ontspanning), sport en bewegen, aanvullend op wat er al op het Olympuskwartier en in Arnhem aanwezig is.
- Minimaal 30% van de te realiseren woningen moeten sociale huurwoningen zijn.
- Het plan voorziet in de grote vraag naar appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens en wordt geschikt voor verschillende doelgroepen.
- De parkeerplaatsen die voor de woningen en bedrijven nodig zijn, moeten op het eigen terrein worden aangelegd, liefst in een parkeergarage.
- Er moet extra aandacht zijn voor duurzaamheid, klimaat, water en geluid (ook voor omwonenden van het Olympuskwartier).
- 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. De bezonning moet goed zijn voor zowel de nieuwe bewoners als de omwonenden. De exacte ligging en de grootte van de hoogteaccenten moeten aan de hand van een ontwerpstudie nader worden bekeken.
- De hoogteaccenten moeten van een hoogwaardige architectuur zijn.

Wij hebben deze uitgangspunten verwerkt in een eerste plan dat wij al eerder met de gemeente, omwonenden en de klankbordgroep bespraken. Wij ontvingen toen veel bruikbare tips om het ontwerp aan te passen en met een aangepast plan te komen. Hieronder leest u wat wij met deze tips hebben gedaan en hoe het aangepaste plan er nu uitziet.



2. Wat is de stand van zaken?

Begin 2020 is FARO Architecten gevraagd om een ontwerp voor het Olympuskwartier-Zuid te maken. Natuurlijk moest daarbij rekening worden gehouden met de uitgangspunten die de gemeente Arnhem al eerder vaststelde (zie hierboven). Wij bespraken dit eerste ontwerp met een klankbordgroep van omwonenden en met de ondernemers op het terrein (de 'Olympuspartners').

Iedereen begreep en begrijpt dát op deze plek iets moet gebeuren, maar het allereerste ontwerp kon wel op een aantal punten worden verbeterd. Deze verbetering komt voort uit zorgen van omwonenden.

Daarnaast gaven gewijzigde programmatische inzichten aanleiding om het plan op onderdelen te wijzigen. Op 1 juni jl. informeerden wij de klankbordgroep, aangevuld met andere omwonenden, als eersten over het aangepaste plan.

Wij zetten de belangrijkste veranderingen ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan op een rij:

Opmerkingen over de klimhal

- De ondernemer van Klimhal Mountain Network Arnhem, gevestigd aan de Olympus 27, heeft de wens uitgesproken om zijn huidige faciliteiten aan te willen houden. Hiermee is de behoefte voor een nieuwe klimhal in het Olympuskwartier-Zuid weggefallen.
- Ter plaatse van de klimhal zijn woningen aan het plan toegevoegd. Het programma aan leisure (ontspanning) wordt hiermee kleiner, maar blijft er ook nog steeds in zitten.

Opmerkingen over het hoogteaccent aan de Koppelstraat

- Naar aanleiding van het overleg met omwonenden is het hoogteaccent lager en smaller geworden.
- De woningen die eerder is het hoogteaccent voorzien waren, zijn verplaatst naar de laagbouw gelegen aan de Olympus.

Opmerkingen over het hoogteaccent aan de Pleijweg

- Naar aanleiding van het overleg met omwonenden is het hoogteaccent smaller, dieper en lager geworden.
- Het aantal woningen per verdieping blijft hetzelfde.

Extra aandacht voor de verkeerssituatie op de Koppelstraat

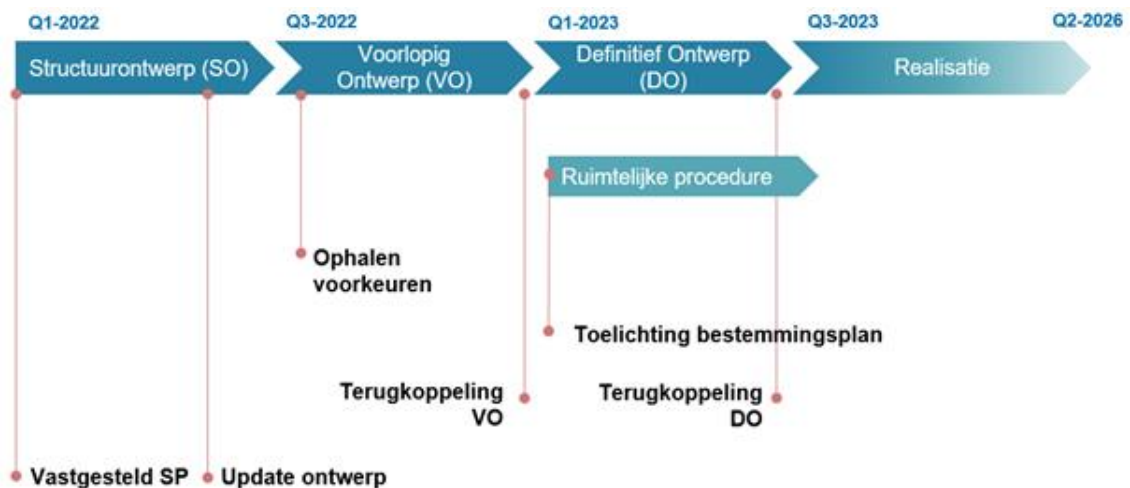
Tijdens de informatiebijeenkomst van 1 juni jl. vertelde een aantal aanwezigen dat zij de verkeerssituatie op de Koppelstraat als gevaarlijk ervaren. Veel omwonenden vinden dat er te hard wordt gereden en zijn bang dat er vroeg of laat een ongeluk gebeurt.

De gemeente Arnhem vertelde op de avond dat zij zien dat de Koppelstraat niet meer past bij de huidige functie, nu de Rijnhal niet meer in gebruik is voor evenementen. Zij is op zoek naar geld om een aanpassing van de weg te betalen. Als dat geld er is, maakt zij een nieuw ontwerp voor de weg en bespreekt dit met de omwonenden. In een volgende nieuwsbrief volgt wellicht meer informatie hierover.

3. Wat gaat er de komende periode gebeuren?

Het ontwikkelproces van het Olympuskwartier-Zuid bestaat eigenlijk uit vijf fasen:

1. De afgelopen periode maakte FARO Architecten een **schetsontwerp**. Het eerste ontwerp was voor verbetering vatbaar. Deze verbetering komt voort uit zorgen van omwonenden. Daarnaast zorgden gewijzigde programmatische inzichten voor verandering. Het aangepaste plan is op 1 juni jl. gepresenteerd.
2. Na de zomer wordt – op basis van het schetsontwerp én de opmerkingen van omwonenden – een **voorlopig ontwerp** gemaakt. Hieronder leest u hoe omwonenden hierbij worden betrokken. Vóór de jaarwisseling is dit voorlopig ontwerp klaar.
3. Eind 2022 of begin 2023 start de **ruimtelijke bestemmingsplanprocedure**. We nodigen, samen met de gemeente Arnhem, omwonenden uit om het bestemmingsplan te bekijken en hoe een bestemmingsplanprocedure in zijn werk gaat. Rond de zomer stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
4. Begin 2023 wordt er gestart met het opstellen van het **definitief ontwerp**. Wij nodigen omwonenden dan wéér uit om hun te vertellen hoe het definitief ontwerp eruitziet.
5. Na de zomer van 2023 **start de bouw**.



4. Hoe worden omwonenden de aankomende periode betrokken?

Kwartaal 3 en 4 van 2022:

- Omwonenden ontvangen, vóórdat het voorlopig ontwerp wordt gemaakt, een persoonlijke uitnodiging om mee te denken over verschillende onderwerpen, zoals de architectuur, de inrichting van de openbaar toegankelijke ruimtes en de invulling van de commerciële ruimtes.
- Wij maken vervolgens een voorlopig ontwerp (en houden daarbij zoveel mogelijk rekening met de opmerkingen die door omwonenden in juni jl. en september zijn gemaakt).

5. Waar kunt u terecht met eventuele vragen?

Wij realiseren ons goed dat wij omwonenden de komende maanden vaak uitnodigen om met ons mee te denken over de ontwikkeling van het Olympuskwartier-Zuid. Wij doen dat omdat wij hen zo uitgebreid mogelijk willen informeren en betrekken bij de planvorming.

Natuurlijk kunt u ook tussendoor met uw vragen terecht bij Janssen de Jong Projectontwikkeling:

- Kijk op de projectwebsite www.olympuskwartier.nl;
- Neem contact op met Erwin Koedam van Janssen de Jong Projectontwikkeling. Hij is bereikbaar via 088-3559439 of het e-mailadres e.koedam@jajo.com.

Colofon

Deze Nieuwsbrief Olympuskwartier-Zuid Arnhem is een uitgave van Janssen de Jong Projectontwikkeling in Arnhem samen met de gemeente Arnhem en informeert omwonenden en andere belanghebbenden over de ruimtelijke ontwikkelingen op en rond het Olympuskwartier in Arnhem.

Bijlage nieuwsbrief juni 2022

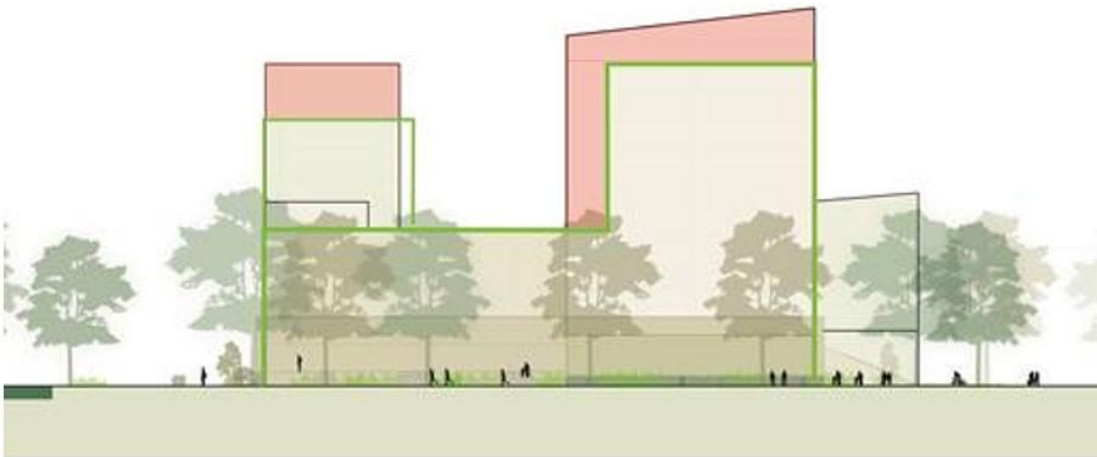
Vragen en antwoorden over het Olympuskwartier-Zuid

Waarom wordt het Olympuskwartier-Zuid ontwikkeld?

- De stad Arnhem groeit. Veel mensen willen in Arnhem komen of blijven wonen. Daarvoor zijn duizenden nieuwe woningen nodig. Het Olympuskwartier is één van de plekken waar dat kan.
- De gemeenteraad besloot meer dan tien jaar geleden dát het Olympuskwartier wordt ontwikkeld. De afgelopen jaren is gekeken hóe dat kan.

Waarom komen er twee hoogteaccenten?

- De bebouwing van het Olympuskwartier-Zuid heeft een basishoogte van 17 meter.
- Het stedenbouwkundig plan biedt de mogelijkheid om op enkele plekken hoger te bouwen.
- In het eerste plan waren de hoogteaccenten hoger, breder en massaler. Wij hebben na opmerkingen van omwonenden de hoogteaccenten aangepast. Ze zijn nu lager, smaller en minder massaal. De afname van het bouwvolume is in onderstaand figuur in het rood aangegeven.



Wat is het verschil tussen een schetsontwerp, een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp?

- Een schetsontwerp is een eerste schets van het gebied en waar de verschillende functies (wonen, winkelen, ontspanning, etc.) zouden kunnen worden geplaatst. Het is te vergelijken met een stapel legoblokjes. De verschillende kleuren geven aan waar woningen kunnen komen en waar commerciële ruimtes. Het schetsontwerp geeft ook aan op welke plekken de hoogteaccenten komen.
- Een stedenbouwkundig plan laat zien hoe het gebouw past in de omgeving en bekijkt of alle ruimte vragende elementen die bij het gebouw horen, op die plek passen.
- Een bestemmingsplan is een juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan.
- Een voorlopig ontwerp laat al duidelijker zien hoe het gebouw eruit komt te zien. Voor het maken van dit voorlopig ontwerp, luistert de architect (Arjenne van Berkum van FARO Architecten) goed naar de opmerkingen van omwonenden en probeert deze te 'vertalen' in het ontwerp. Daarom is het goed als omwonenden in september aanwezig zijn om mee te denken over hoe het gebouw er straks uit moet komen te zien.

*Waarom kan de woontoren aan de Koppelstraat niet worden verplaatst?
In **Nota van Uitgangspunten Olympuskwartier Zuid** is aangegeven dat:*

“de zuidwesthoek zich leent voor een passend antwoord op Gelredome en kan mogelijk de meeste hoogte verdragen. 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.”



Vanuit de stedenbouwkundige studie is naar voren gekomen dat ook de hoek op de Koppelstraat een hoogteaccent nodig heeft dit om daarmee het Olympuskwartier met zijn hoofdentree aan de Koppelstraat met zijn ruime profiel te accentueren en te verankeren en om de open ruimte aan de zijde van de Koppel af te baken waardoor er meer een “besloten” ruimte ontstaat.

Ook vormt dit accent een logische ‘stepping-stone’ naar de toekomstige hogere accenten in Kronenburg die aan de Burgemeester Matsersingel, in het verlengde van de Koppelstraat, worden gesitueerd. Het Olympuskwartier wordt daarmee nog meer onderdeel van het stedelijke weefsel van Arnhem.

Waarom is de klimhal uit het plan gehaald en waarom zijn wij daar pas op 1 juni jl. over geïnformeerd?

- De ondernemer van Klimhal Mountain Network Arnhem heeft de wens uitgesproken om zijn huidige faciliteiten aan te willen houden. Hiermee is de behoefte voor een nieuwe klimhal in het plan Olympuskwartier-Zuid weggevallen.
- Wij hebben, toen wij dit hoorden, eerst uitgezocht wat wij op de vrijgekomen plek van de klimhal zouden kunnen ontwikkelen. Wij hebben dit aangepaste plan op 1 juni jl. zo snel mogelijk (dus nog zonder dat het college van B&W er een besluit over heeft genomen) als eerste aan omwonenden en de klankbordgroep voorgelegd.
- Wij overleggen met de gemeente Arnhem of over dit aangepaste plan opnieuw een besluit moet worden genomen. We kijken de komende periode of een nieuw besluit nodig is.

Hoe kunnen wij reageren op de plannen?

De afgelopen periode hebben omwonenden en andere belanghebbenden ons geholpen om het eerste plan te verbeteren. Wij hebben de tips en opmerkingen verwerkt in het nieuwe schetsontwerp dat wij op 1 juni jl. presenteerden. De komende tijd kunnen omwonenden en andere belanghebbenden op twee manieren reageren:

1. Door mee te denken en mee te praten over het ontwerp van het gebouw (in september) en door aanwezig te zijn tijdens de informatiemomenten dat wij het ontwerp presenteren.
2. De bestemmingsplanprocedure biedt iedereen de gelegenheid een officiële reactie te geven over de plannen voor het Olympuskwartier-Zuid. Deze reacties worden door de gemeente beoordeeld.



Hoe gaat de buitenkant van het gebouw eruitzien? Kunnen wij daarover meepraten?

- We willen graag dat het een mooi gebouw wordt. Dat heeft ook alles te maken met de materialen die worden gebruikt.
- Wij nodigen – naar verwachting in september – omwonenden uit om mee te denken over hoe het nieuwe gebouw eruit moet komen te zien. Welke materialen hebben de voorkeur? Wat vinden we met elkaar mooi of juist minder geschikt? We proberen daar vervolgens rekening mee te houden.

Blijft er – nu de klimhal uit het plan is verdwenen – wel voldoende sport en ontspanning in het plan?

- Ja, dat denken wij wel. Het nieuwe ontwerp gaat uit van ongeveer 2.000m² commerciële ruimte. Daarnaast komen erboven op de parkeergarage twee daktuinen, waarvan één daktuin openbaar toegankelijk wordt. Hier krijgen sport en bewegen een plek. Deze daktuin is ook voor omwonenden toegankelijk.



Wat gaat de gemeente Arnhem doen aan het verkeer op de Koppelstraat?

- Veel mensen hebben opmerkingen gemaakt dat zij de verkeerssituatie op de Koppelstraat als gevaarlijk ervaren. Veel omwonenden vinden dat er te hard wordt gereden en zijn bang dat er vroeg of laat een ernstig ongeluk gebeurt.
- Mensen vinden het ook gevaarlijk om over te steken. Voor mensen die goed ter been zijn, maar vooral ook voor mensen die minder mobiel zijn (en gehandicapten).
- De gemeente Arnhem ziet dat de Koppelstraat niet meer past bij de huidige functie, nu de Rijnhal niet meer in gebruik is voor evenementen. Zij is op zoek naar geld om een aanpassing van de weg te betalen. Als dat geld er is, maakt zij een nieuw ontwerp voor de weg en bespreekt dit met omwonenden.