



# Olympuskwartier Zuid, Arnhem

## Omgevingskwaliteitsplan

juni 2024

## Inhoudsopgave :

1. Inleiding
2. Kwalitatieve doelstellingen
3. Architectuur
4. Openbare ruimte



### 1. Inleiding

#### Doel Omgevingskwaliteitsplan

Doel van dit Omgevingskwaliteitsplan is het borgen van 'een goede integrale omgevingskwaliteit' voor het Olympuskwartier Zuid. Daarmee is het Omgevingskwaliteitsplan breder dan het Beeldkwaliteit plan, dat vooral ingaat op ruimtelijke kwaliteit. Omgevingskwaliteit gaat niet alleen om het visuele aspect, maar is gericht op het samengaan van gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde. Naast ruimtelijke kwaliteit worden in dit document ook ruimtelijke diversiteit, economische en maatschappelijke functionaliteit, culturele diversiteit, sociale rechtvaardigheid, duurzaamheid en de menselijke maat omschreven. We leggen in dit document de ambities en kwaliteiten van het project Olympuskwartier Zuid vast.

#### Wat vooraf ging

In mei 2011 heeft de gemeenteraad de Koers Gebiedsvisie Centrum Zuid vastgesteld. Voor het kwadrant Rijnhalgebied, Olympuskwartier, is een ontwikkeling van leisure en daaraan gerelateerde functies voorzien. In maart 2012 is de Nota van Randvoorwaarden Leisurepark Olympus vastgesteld. Door onder andere de vestiging van Decathlon, Mountain Network en La Rocca in de Rijnhal en de nieuwbouw van een vestiging van beweegcentrum Forumupgrade was deze Nota niet meer actueel. Er is ook een structuurontwerp voor de openbare ruimte van het Olympuskwartier gemaakt en in september 2019 vastgesteld. Naar aanleiding van dit structuurontwerp is een ronde tafel

gesprek gehouden waarbij een belangrijke constatering was dat bewoners en gemeente graag het resterende Olympuskwartier zuid multifunctioneler in willen vullen door wonen toe te voegen aan het programma leisure. Daarop is de Nota van Uitgangspunten Olympuskwartier zuid 'Leisurepark Olympus' als leidraad en als inspiratie voor marktpartijen opgesteld die een planconcept voor het gebied gaan uitwerken.

Eind mei 2020 heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling een Planvisie ingediend voor Olympuskwartier Zuid (kavel B). De gemeente heeft dit voorstel gekozen omdat deze de beste stedenbouwkundige invulling bevatte en naar verwachting de meeste maatschappelijke meerwaarde voor het gebied zal bieden. Na afstemming van het ontwerp met de gemeente en omgeving is in maart 2023 het Concept Stedenbouwkundig Plan (SP) ingediend. Het Stedenbouwkundig Plan nadert momenteel definitieve afronding waarna het door het college zal worden vastgesteld. Dit Omgevingskwaliteitsplan vormt een bijlage bij het op basis van dat Stedenbouwkundig Plan te wijzigen omgevingsplan.

1. Verankering in de stad.

2. Verankering op de plek.

3. Fietsroute in het plan.
4. Auto verkeer.

5. Verankering op de plek

6. Kavel B, onderdeel van sportcircuit.



2. Kwalitatieve doelstellingen

Olympuskwartier Zuid : het voorstel

Het plangebied wordt een levendig gebied, ingevuld met verschillende functies. Ontmoeten en bewegen in een groene setting vormen het DNA van het plan. Het wordt een prettige plek om thuis te komen, te bewegen, te ontmoeten, ontspannen en te ontdekken, zowel voor volwassenen als kinderen. Het primaire doel is het realiseren van een nieuw duurzaam gebied met een sterke sociale basis en verbinding met Arnhem Zuid. Duurzaam gaat over toekomstgericht ontwikkelen en comfortabel wonen met gebruik van schone energie. Over een nieuwe woonomgeving in Arnhem waar woningen hun waarde behouden, voor verschillende doelgroepen bereikbaar zijn, en het gebied over honderd jaar nog evenveel aantrekkingskracht heeft.

Het voorstel voor het plangebied beslaat openbaar gebied in eigendom van de gemeente, openbaar toegankelijk gebied in eigendom van de vereniging van eigenaren (de semi-openbare daktuin) en particulier terrein. De overgangen hiertussen worden logisch vormgegeven.

Een gezonde en sociaal interactieve woonomgeving

Het huidige Olympuskwartier heeft een regionale aantrekkingskracht met de functies die hier zijn gelegen. Het gebied heeft echter weinig verbintenis met zijn directe omgeving en met de mensen die in de directe nabijheid wonen. Decathlon is begonnen met het aanbieden van voor iedereen toegankelijke sportvoorzieningen in de buitenlucht. De andere functies vinden grotendeels binnen de bebouwing plaats en gaan geen interactie aan met de omliggende wijk. Door te zorgen voor een goede aansluiting van het voorstel op de omliggende wijken kunnen deze ook profiteren van de aanwezige kwaliteiten van het gebied. Het structuurplan speelt hierop in met het aanbieden van sportvoorzieningen in de buitenlucht die voor iedereen toegankelijk zijn. Het structuurplan biedt een houvast voor een grote transformatie van de buitenruimte die inzet op bewegen, georganiseerd en ongeorganiseerd en een kwalitatief goede buitenruimte met verblijfskwaliteit die sociale interactie op elk schaalniveau verbetert in de vorm van een sporttrack en freerun objecten. Al lange tijd ligt de focus voor dit gebied op sport, leisure en een gezonde lifestyle. Het voorstel voor Olympuskwartier Zuid ondersteund de ontwikkeling van een gezonde en sociaal interactieve woonomgeving die de

mensen die er wonen, maar ook de mensen uit de omgeving of mensen die het gebied bezoeken aanzet tot bewegen en een gezonde levensstijl. De openbare ruimte wordt inclusief ingericht.

Verankering in de stad, wijk en buurt

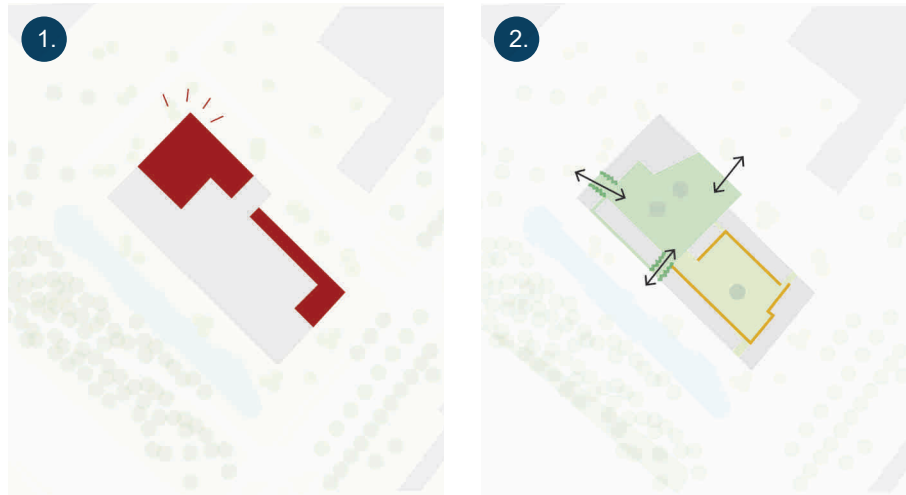
Het voorstel maakt optimaal onderdeel uit van het Olympuskwartier, het verbindt zich met de aanliggende woonwijk Malburgen Oost-Zuid en op hoger schaalniveau met Arnhem Zuid en Arnhem als stad.

Er wordt ingespeeld op de nieuwe inrichting van het openbaar gebied in het Olympuskwartier als verblijfsgebied (30km/h). Voor fietser en voetganger is het plangebied vanuit alle kanten goed benaderbaar en ontsloten (afbeelding 3). De groene kwaliteiten die zijn voorzien voor het Olympuskwartier worden rondom doorgezet en ook dwars door het plan wordt een verbinding gelegd met het groen aan de buitenrand, langs de Pleijroute (afbeelding 5). Het sportcircuit met verschillende sport elementen krijgt een extra lus door het plangebied (afbeelding 6). Hiermee wordt de kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte om te bewegen en elkaar te ontmoeten binnen het Olympuskwartier vergroot. Er ontstaat levendigheid rondom doordat verschillende routes en paden op verschillende manieren bereikbaar zijn. Naast het gebruik maken van bestaande routes wordt het plan verder verankerd op de plek door zowel vormgeving als programma.

Vormgeving

Door het realiseren van accenten in de massaopzet (afbeelding 2) wordt de zichtbaarheid en ervaarbaarheid van de plek vanuit de omgeving verbeterd. Hoogte accenten (max. 12 lagen) komen in hoogte ongeveer overeen met de aanliggende bebouwing van Kronenburg (12 lagen op een plint) en veroorzaken geen windhinder. Het gebouwensemble sluit in schaal en maat aan bij de bestaande gebouwvolumes in het (omliggende) gebied. De bebouwing heeft een basishoogte van ongeveer 17 meter en wordt opgedeeld in kleinere segmenten om zo aan te sluiten bij de menselijke schaal. Door openingen in het blok worden doorzichten door het blok gewaarborgd.

1. Commercieel programma in de plint langs Olympus.
2. Openingen in het blok waarborgen doorzicht.



### Programma

De locatie Olympuskwartier Zuid biedt ruimte aan een flink aanvullend en betaalbaar woonprogramma, zodat ook de doelgroep kleinere huishoudens, zowel jongeren als ouderen, een goede plek kunnen krijgen binnen de wijk. Van het aanbod bestaat 30% uit sociale huur woningen. Er worden ook koopappartementen gerealiseerd, wat zorgt voor een gevarieerd woningaanbod op deze plek, waardoor een mix aan bewoners zal ontstaan. In de plint komen ook woningen zodat er 'echt wordt gewoond in de wijk' en aan de straat. De woningen in de plint zorgen voor levendigheid en sociale controle op straat. Door het woonprogramma zijn er altijd mensen aanwezig op de locatie. De relatie met leisure, en sport en bewegen, is voor diverse doelgroepen interessant. Er wordt gestreefd naar een mix van doelgroepen (ouderen, starters, werkenden en doorstromers).

Er wordt ruimte geboden aan functies die een meerwaarde bieden aan, en een verrijking zijn voor de wijk Malburgen. Het programma op deze locatie wordt verstevigd, met name aan de zijde van Olympus, door het toevoegen van een programma dat gericht is op gezondheid, sport en bewegen. Mogelijkheden zouden zijn een toegankelijke (betaalbare) sportschool, kleinschalige ondersteunende horeca en culturele ondernemingen, een gezondheidscentrum. De faciliteiten van de sportondernemingen zijn zowel binnen als buiten gesitueerd.

Er komt ruimte voor wonen en sporten maar ook ruimte voor ontmoeting en sociale en culturele interactie. Door het realiseren van kwalitatief goede ontmoetingsplekken binnen het gebouw en in de (semi-)openbare ruimte zullen toekomstige bewoners elkaar gemakkelijk gaan ontmoeten en zo sociale contacten kunnen opdoen. De openbare ruimte wordt interessant en prikkelend ingericht om zo mensen te stimuleren de ruimte creatief te gebruiken. Trappen in de semi openbare ruimte kunnen zelfs ingezet worden als tribune en zo aanleiding zijn voor culturele activiteiten als theater of dans. Daarnaast nodigen ze uit tot bewegen en buiten verblijven.

### Duurzaamheid

Naast een goede verbinding met de omgeving en een kwalitatieve ruimtelijke en programmatische invulling is ook een hoge duurzaamheidsambitie essentieel om tot een kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig gebouwencomplex te komen. Bewust materiaalgebruik en een efficiënt en gezond energieconcept in een hoogwaardige, groene en blauwe omgeving vormen daarom belangrijke onderdelen van het voorstel.

### Circulair

Er wordt bewust met materiaal omgegaan. Daarom worden er zo veel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast en is het materiaalgebruik efficiënt. Doel is zo min mogelijk vervuilende materialen te gebruiken, of materialen uit uitputtelijke bronnen. Circulair materiaal gebruik is het streven.

Binnen de kaders van het project wordt bij de realisatie gebruik gemaakt van circulaire bouwmaterialen. Zo kan hout worden gebruikt voor de gevels aan de binnentuinen. Tijdens de planvorming zal worden onderzocht op welke wijze circulariteit ingebed kan worden.

Zo min mogelijk uitlogende materialen als zink, koper en lood worden toegepast en er wordt gebruik gemaakt van duurzame robuuste en onderhoudsvrije materialen. Het plan wordt in BIM uitgewerkt waarin ook het materiaalgebruik wordt vastgelegd in een materialenpaspoort. Op deze manier is in de toekomst herleidbaar welke materialen in het plan zijn verwerkt.

### Energie

Een combinatie van een hoogwaardige geïsoleerde schil en beglazing en een efficiënt energie-concept om te koelen en te verwarmen zorgt ervoor dat Olympuskwartier Zuid een gezond, comfortabel en toekomstbestendig plan is en blijft. Goede ventilatie brengt frisse lucht zonder tocht. Doel is een duurzaam gebouw, met een bijbehorende MPG-score. De appartementen worden minimaal BENG. Het gehele complex wordt gasloos.

### Groen en Blauw

Het voorstel volgt het structuurplan en respecteert daarmee de bestaande groene kwaliteiten van de omgeving en versterken deze waar mogelijk. Vergroening van de plek heeft veel voordelen. Het zorgt voor verkoeling in de zomer, zowel voor het gebouw als voor de stad. In de winter kan groen op de gevels en op het dak de warmte in het gebouw vasthouden. Groen biedt een verbetering van de luchtkwaliteit en energiebesparing. Daarnaast biedt het beschutting en nest-gelegenheid voor vogels, vlinders en andere insecten.

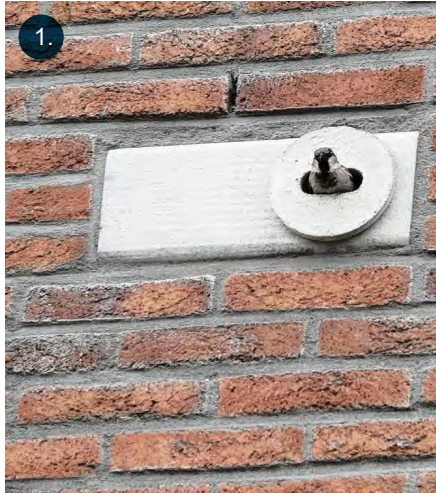
Door een minimale footprint, zo weinig mogelijk verharde oppervlakten, groenelementen in het ontwerp op te nemen en in en rondom de woningen gebouwgebonden nestplaatsen te realiseren, kunnen planten en dieren zich huisvesten en wordt de locatie vergroend, ondanks de toename van programma. De ruimte rondom het gebouw wordt ingericht als een groene omzoming met bomen, struiken en bloemrijk grasland. Hierbij wordt ook aansluiting gezocht met de groene en waterrijke zone gelegen tussen de Pleijroute en het plangebied.

De binnentuin boven de geparkeerde auto's zorgt ervoor dat door dubbel grondgebruik binnen het bouwvolume ruimte voor auto's is zonder dat dit ten koste gaat van buitenruimte, ruimte voor ontmoeten en bewegen en groen. De daktuin en het openbaar gebied rondom het gebouw wordt maximaal vergroend, de hoeveelheid verharding wordt zo klein mogelijk gehouden. De binnentuin wordt een aantrekkelijke groene verblijfsplek.

### Biodiversiteit

Dieren en planten krijgen ruimte om zich te huisvesten in het gebied. In gevels en op daken komen nestmogelijkheden voor o.a. mussen, zwaluwen,

1. Ruimte voor nestkasten.
2. Begroeide hekwerken t.p.v. galerij aan binnentuin.
3. Wadi als natuurlijke speelvoorziening.
4. Samenkomen in de binnentuin.
5. Energieopwekking kan worden gecombineerd met groen dak.
6. Trap naar binnentuin als onderdeel van het sportcircuit.



vleermuizen, insecten, bijen en hommels. In het (semi-) openbaar gebied is ruimte voor kleine dieren en insecten. Verlichting wordt minimaal toegepast, dynamisch en afgeschermd, zodat een veilige omgeving wordt gerealiseerd maar lichthinder voor vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren wordt beperkt. Het type nestplaatsen sluit aan bij de in het gebied en omgeving voorkomende soorten.

### Klimaatadaptatie

Het plangebied is gelegen in één van de meest hitte-gevoelige gebieden van Arnhem met nadelige gevolgen voor het leefklimaat van de buitenruimte en voor het binnenklimaat. Het gebouw wordt dusdanig ontworpen dat er geen negatief effect is op de gevoelstemperatuur buiten en dat het leefklimaat binnen aangenaam is zonder gebruik te maken van energie verslindende oplossingen.

Er is aandacht voor een duurzame waterhuishouding. Hemelwater van gebouw en kavel wordt oppervlakkig en vertraagd afgevoerd op eigen terrein of afgevoerd naar de aan te leggen wadi's in de openbare ruimte. De wateropslag in bloemrijke wadi's zijn zichtbaar en verhoogt het bewustzijn en de belevingswaarde. Voor het hemelwater dat niet meer op de locatie verwerkt kan worden wordt de wadi verbonden met de watergang naast de Pleijroute. Daarmee is afvoer op open water in de omgeving gegarandeerd en wordt wateroverlast bij zeer hevige regenval zo veel mogelijk voorkomen.

In de daktuin komt waterberging ten behoeve van het irrigeren van de beplanting. Groene daken zijn goed voor de biodiversiteit en bufferen regenwater, waarna het vertraagd afgevoerd wordt naar de wadi waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem.

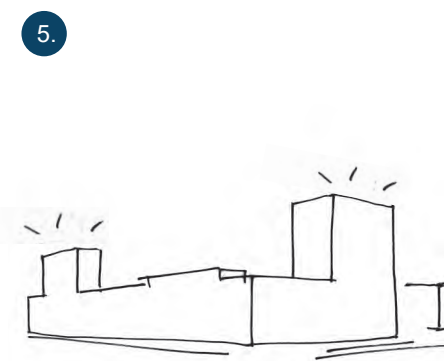
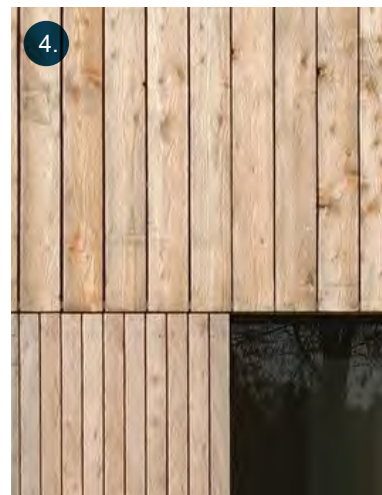
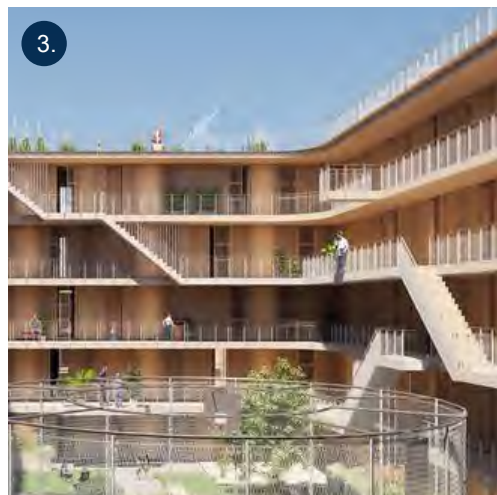
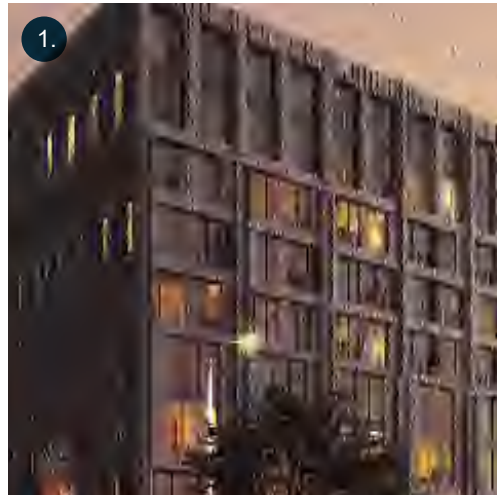
### Mobiliteit - Bewegen

Door de gunstige centrale ligging in Arnhem zijn een verscheidenheid aan voorzieningen als winkels, sportvoorzieningen, ontspanning en scholen in de nabijheid gelegen en zowel lopend, per fiets als met het openbaar vervoer goed en snel te bereiken. Het voorstel zet daarom in op het ook groeiend gebruik van de fiets, het OV en elektrische voertuigen. Stimuleren om te bewegen en gezonde keuzes te maken is integraal onderdeel van het voorstel.

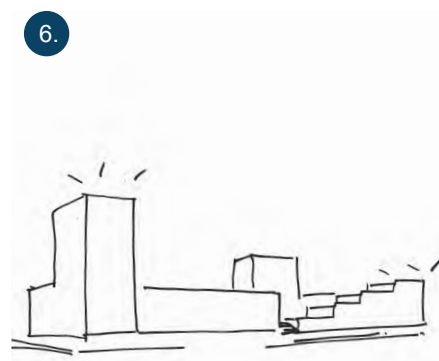
Vanuit het idee dat mobiliteit schoon en flexibel dient te zijn wordt de (elektrische) fiets centraal gesteld. De fiets wordt belangrijker gemaakt dan de auto. Fietsparkeren voor bewoners en werknemers wordt binnen het gebouw opgelost en is goed bereikbaar. De stallingen bieden voldoende mogelijkheid voor het opladen van elektrische fietsen. In de openbare ruimte komen eveneens voldoende fietsparkeerplekken voor bezoekers.

De auto's worden uit het zicht geparkeerd om extra leef- en bewegingsruimte te creëren. Ook elektrische mobiliteit wordt gestimuleerd door het aanbieden en faciliteren van laadpalen. De laadvoorziening is uitbreidbaar met het oog op de ontwikkelingen in de toekomst. Bij de uitwerking van de parkeergarage is aandacht voor een soepele doorstroming. Voor bezorg- en pakketdiensten worden rondom op speciale plekken reserveringen gemaakt aan de rand van de straat nabij de entrees van de woningen.

1. Opbouw en geleding in de gevel.
2. Detaillering zorgt voor geleding.
3. Stimuleren van beweging in ontwerp door trappen aan binnentuin.
4. Warme binnenwereld met verblijfskwaliteit.
5. Hoogte accenten
6. Accent van andere orde aan het groene hart.



onderbreking lange gevel langs Pleij route



hoogte accent aan entree Olympus en accent aan groene hart

### 3. Architectuur

#### Schaal : massa en uitstraling

Uitgangspunt is een gebouw dat de maat en schaal van de omgeving aankan maar tegelijkertijd ruimte biedt aan intiem en beschut wonen. Uitdaging is de grote schaal en kleine menselijke schaal zodanig bij elkaar te laten komen dat er een eigen identiteit voor deze plek ontstaat. Enerzijds wordt er dus een relatie aangegaan met de omliggende gebouwen als de Koppel, de Decathlon, het Olympuscollege en de woongebouwen aan de overzijde van de Koppelstraat maar ook de aanliggende kwadranten, Kronenburg, het Gelredome. Anderzijds wordt er een aantrekkelijke woonomgeving gerealiseerd waar mensen zich thuis voelen. 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 vraagt om 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 (afbeelding 5.).

Het toekomstig gebouw is alzijdig en heeft drie speciale accenten. Er worden twee accenten in de hoogte gerealiseerd : één ter plaatse van de entree van het gebied en één aan de Pleijroute. De twee hoogte accenten zijn bepalend voor de wijk en de plek maar doen ook mee op de schaal van Kronenburg, het Gelredome en de kantoren aan de Groningensingel en de nieuwe ontwikkelingen aan de Nijmeegseweg. 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 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. Het geeft door zijn bijzondere vormgeving extra karakter aan deze belangrijke openbare plek binnen het Olympuskwartier.

Het centrale groene hart van het Olympuskwartier wordt middels een grote trap met spelaanleidingen, die uitnodigen tot bewegen en die onderdeel wordt van het sportcircuit, verbonden met het openbaar toegankelijke binnenplein van het plan. Dit binnenplein wordt aan de zijde van het wijkbos,

de noord-west zijde, weer verbonden met het sportcircuit. Een derde trap vormt de dwars verbinding door het plan met de Pleijroute zijde van het blok.

Het gebouw is transparant en doorwaadbaar door doorzichten en toegangen van verschillende omvang. Het vormt geen ondoordringbaar blok binnen Olympuskwartier. De vormgeving houdt rekening met de bezonning van de omgeving als het groene hart, de nieuwe binnentuinen, de aanliggende bebouwing en woningen. In hoofdvorm heeft het gebouw een plat dak met op sommige plekken verbijzonderingen. De dakranden zijn voldoende hoog om de zonnepanelen uit het zicht te houden. Installaties zijn onderdeel van de architectuur.

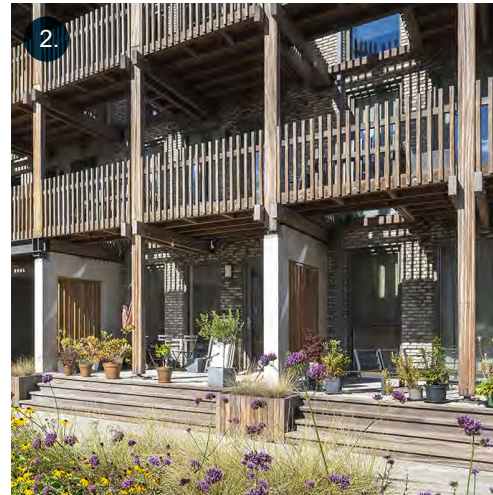
#### gevels en materialisatie

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. De oplossing voor bewassing van ramen wordt op eigen terrein ontworpen en uitgevoerd en anders tijdens het ontwerpproces in goed overleg met de gemeente afgestemd.

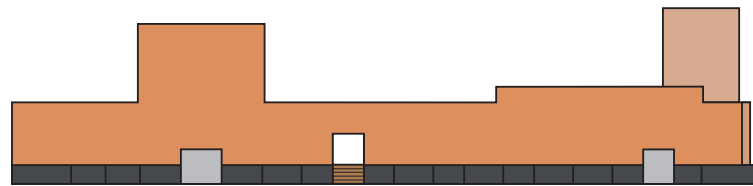
Het nieuwe gebouw biedt ruimte aan intieme en eigen binnenwerelden waar prettig en veilig gewoond kan worden. Aan de binnenzijde zijn gevels warm van uitstraling en worden ze voornamelijk uitgevoerd in hout.

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 ruimte gemaakt voor groen en bomen. Het groen op het maaiveld staat in de volle grond. Net als de bomen welke vanuit het parkeren 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. Er is aandacht voor het daklandschap en het zicht hierop vanuit de hoogteaccenten. Vegetatie, zonnepanelen en installaties worden weloverwogen gepositioneerd.

1. Verbijzonderingen ter plaatse van de entrees.
2. Leefgalerijen aan binnentuin met trappen en begroeiing zorgen voor afwisselend beeld.
3. Geleding massa
4. Aandacht voor daglicht in de parkeergarage.



3.



### Plint

Het gebouw krijgt een levendige plint die bestaat uit verschillende functies als wonen en sport gerelateerde voorzieningen/commerciële ruimtes. Onderdeel van deze plint zijn ook de entrees tot de woningen, de parkeergarage, de bergingen, de gemeenschappelijke fietsenstallingen, technische ruimte en het centrale dek, evenals de buitenruimten van de woningen. Voor deze variatie aan onderdelen worden eenduidige ontwerp principes opgesteld met als doel een heldere en afgewogen uitstraling.

### Entrees

Er is aandacht voor een inclusief, toegankelijk woongebouw. De woningen zijn verdeeld over verschillende woongebouwen met elk een eigen centrale entree, allemaal direct aansluitend op het aangrenzende maaiveld. De commerciële ruimtes krijgen rondom entree's op maaiveld. In aansluiting op het Structuurontwerp komen sommige van deze entrees aan herkenbare entree pleinen te liggen.

### Mobiliteit en Parkeren

Het gebouw wordt zo ontworpen dat gebruikmaken van de trap makkelijker is dan het nemen van de lift; bewegen staat centraal. De gemeenschappelijke fietsenstallingen binnen het gebouw zijn daarom goed toegankelijk en zijn direct bereikbaar vanuit de openbare ruimte en de entreehal van de woningen. In de entreehallen wordt ook informatie over de dienstregeling van het OV weergegeven.

Auto's voor bewoners, bezoek, commerciële- en sportgerelateerde functies worden uit het zicht geparkeerd in een garage. Zo blijft de openbare ruimte vrij van geparkeerde auto's. Er wordt een fysieke relatie gelegd tussen parkeergarage en bovenliggende daktuin. Dat wordt gerealiseerd met behulp van 'lichtgaten' die licht en groen zichtbaar maken vanuit de parkeergarage én open of transparante gevels van de functies die direct grenzen aan het parkeren binnen het blok. Beiden komen de sociale veiligheid ten goede.

### Binnentuin

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee binnentuinen. De ene is meer besloten, biedt meer rust en is op het wonen gericht. De andere is semi-openbaar, openbaar toegankelijk, en biedt ruimte aan sport en spelen voor alle leeftijden en stimuleert ontmoeting met een breder publiek. Veel buitenruimtes van woningen liggen aan deze binnentuinen.

De woningen worden veelal ontsloten door een galerij welke aan de binnenzijde van het blok loopt. Middels afwisseling in buitenruimtes, verbindende buitentrappen en plekken voor begroeiing aan de galerij ontstaat een levendig groen beeld aan de binnentuin. De woningen hebben een 'open gevel' aan de binnentuin zodat er werkelijk geleefd gaat worden aan deze zijde.

Een extra lus aan het sportcircuit loopt door de openbaar toegankelijke binnentuin. Hierdoor wordt de kwalitatief hoogwaardige openbaar toegankelijke ruimte om te bewegen en elkaar te ontmoeten vergroot. De centrale groene ruimte wordt d.m.v. een grote trap verbonden met de binnentuin. De binnentuin staat in verbinding met het vervolg van de route aan de noord-westzijde en met het pad aan kant van de Pleijroute.

Uitgangsprincipes voor de groene inrichting :

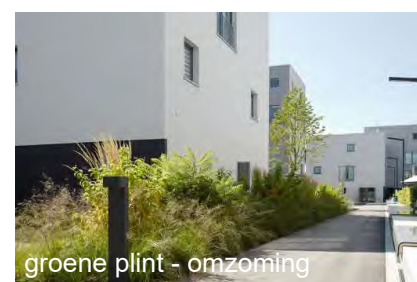
1. een groenstrook rondom het gebouw
2. de daktuin loopt vloeiend over in de trappen
3. de daktuin als 'zachte' groene wereld



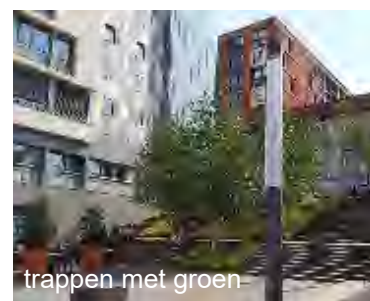
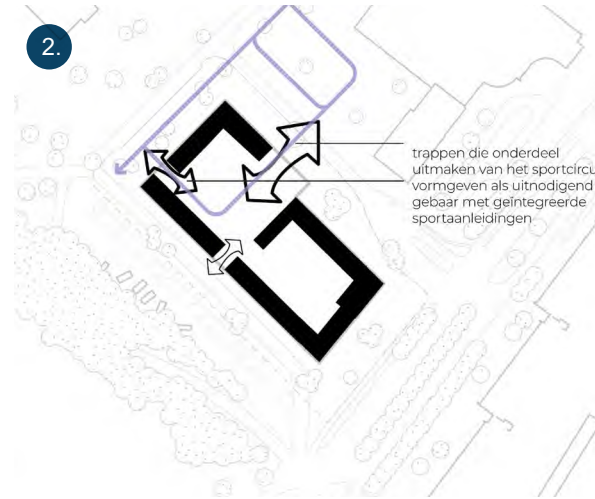
insectenhotel in groene plint



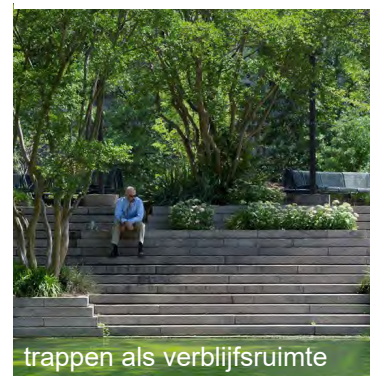
beplanting ook als voedsel



groene plint - omzoming



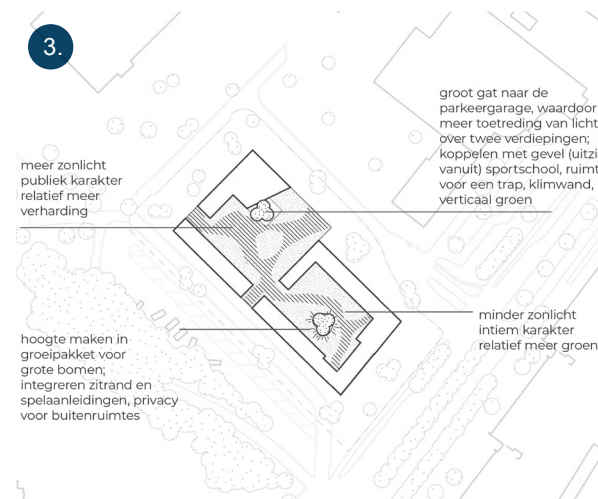
trappen met groen



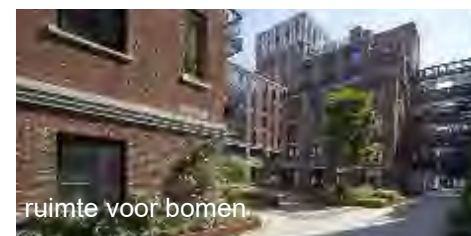
trappen als verblijfsruimte



trappen als speelruimte



bakken met groen op het dek



ruimte voor bomen



idee meer besloten binnetuin

### Landschappelijke inrichting

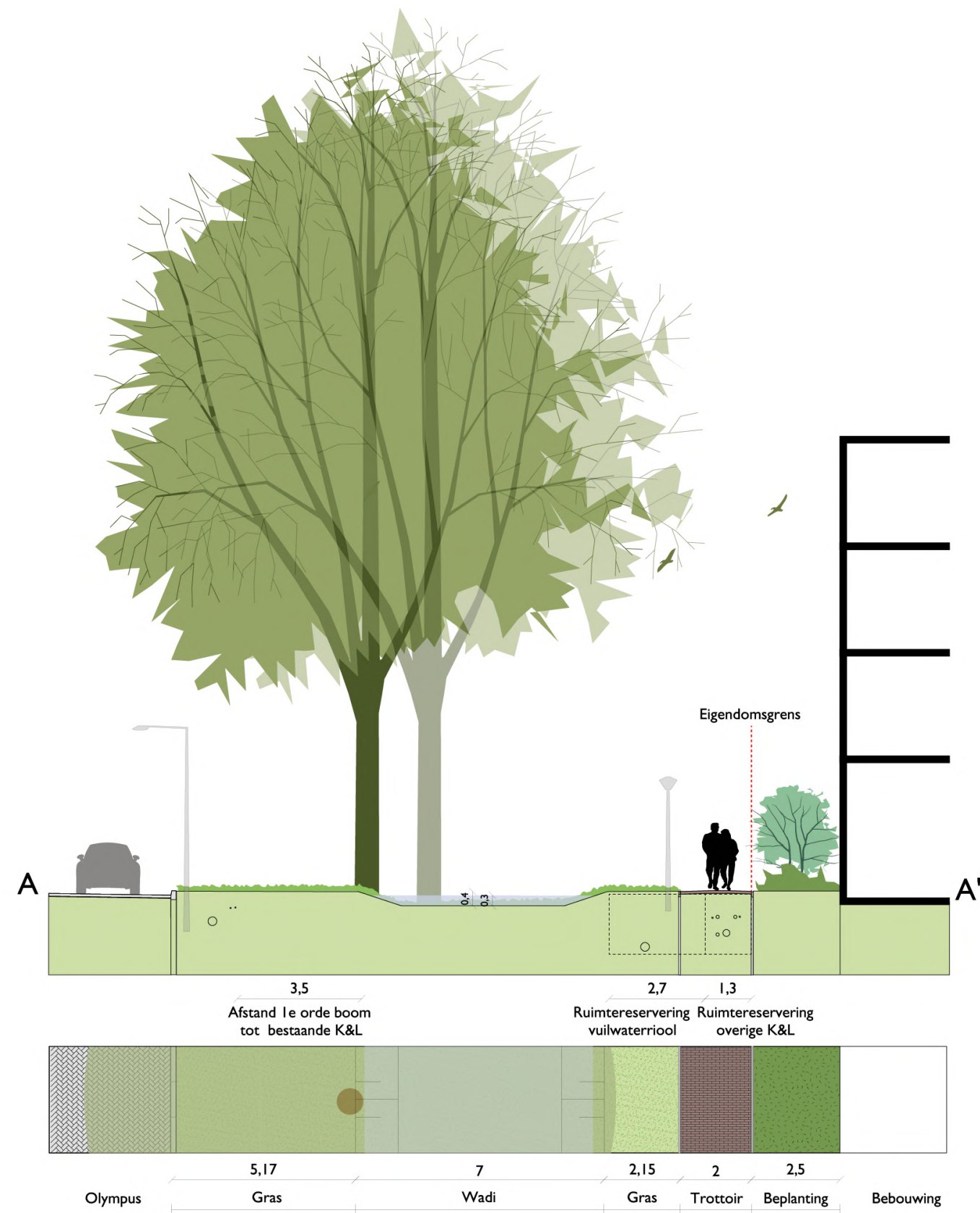
De nieuwe bebouwing krijgt een groene plint-omzoming met klimaat robuuste beplanting, waarin elementen zoals entrees, opgangen en fietsparkeren worden opgenomen. Rondom het gebouw ligt een doorgaand grasveld met bomen en wadi's; deze vormt de ruimtelijke verbinding met de overige delen van het Olympuskwartier. Het groen wordt zo min mogelijk onderbroken door verharding. Aanwezige toegangspaden naar de woningen op maaiveld en overige stijgpunten zijn smal en worden waar mogelijk in half verharding uitgevoerd. Het doorgaande veld wordt op enkele plekken beschermd uitgevoerd met bomen en krijgt een prettige verblijfskwaliteit. Ingrediënten als verbindingspaden, pleinen, verlichting, fietsparkeren, bomen en wadi's bieden een functioneel landschap met een sportief karakter en groene uitstraling. Zo ontstaat een buitenruimte met verblijfskwaliteit en gebruikskwaliteit.

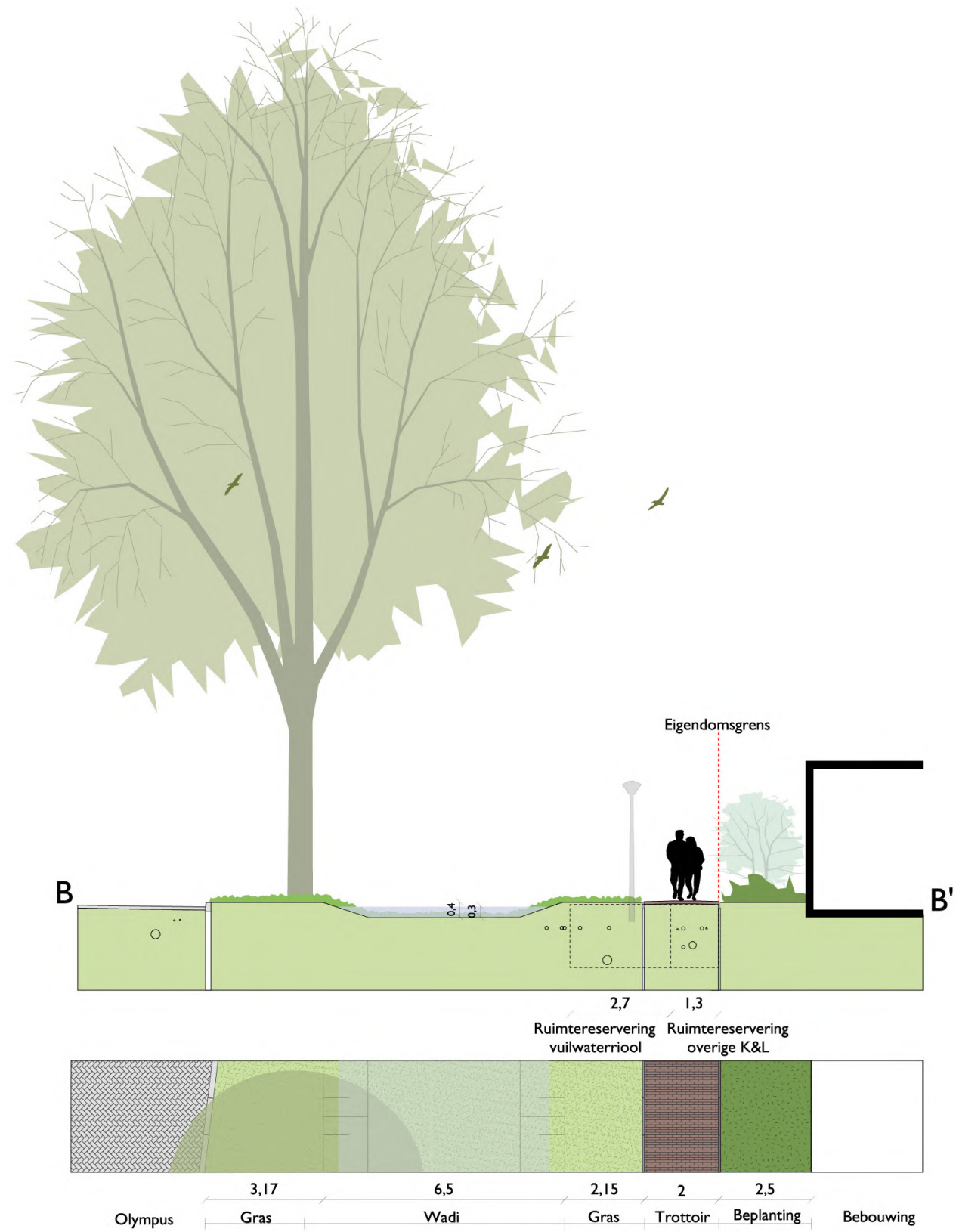
De continuïteit van het groen wordt verstevigd door een groene verbinding te maken tussen het groene hart van het Olympuskwartier en de zuidelijk gelegen bosrand aan de Pleijroute. Er komt een robuuste groene binnenwereld binnen het plan. Op het dek is ruimte voor grote daktuinen, plantenbakken, spelelementen 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.

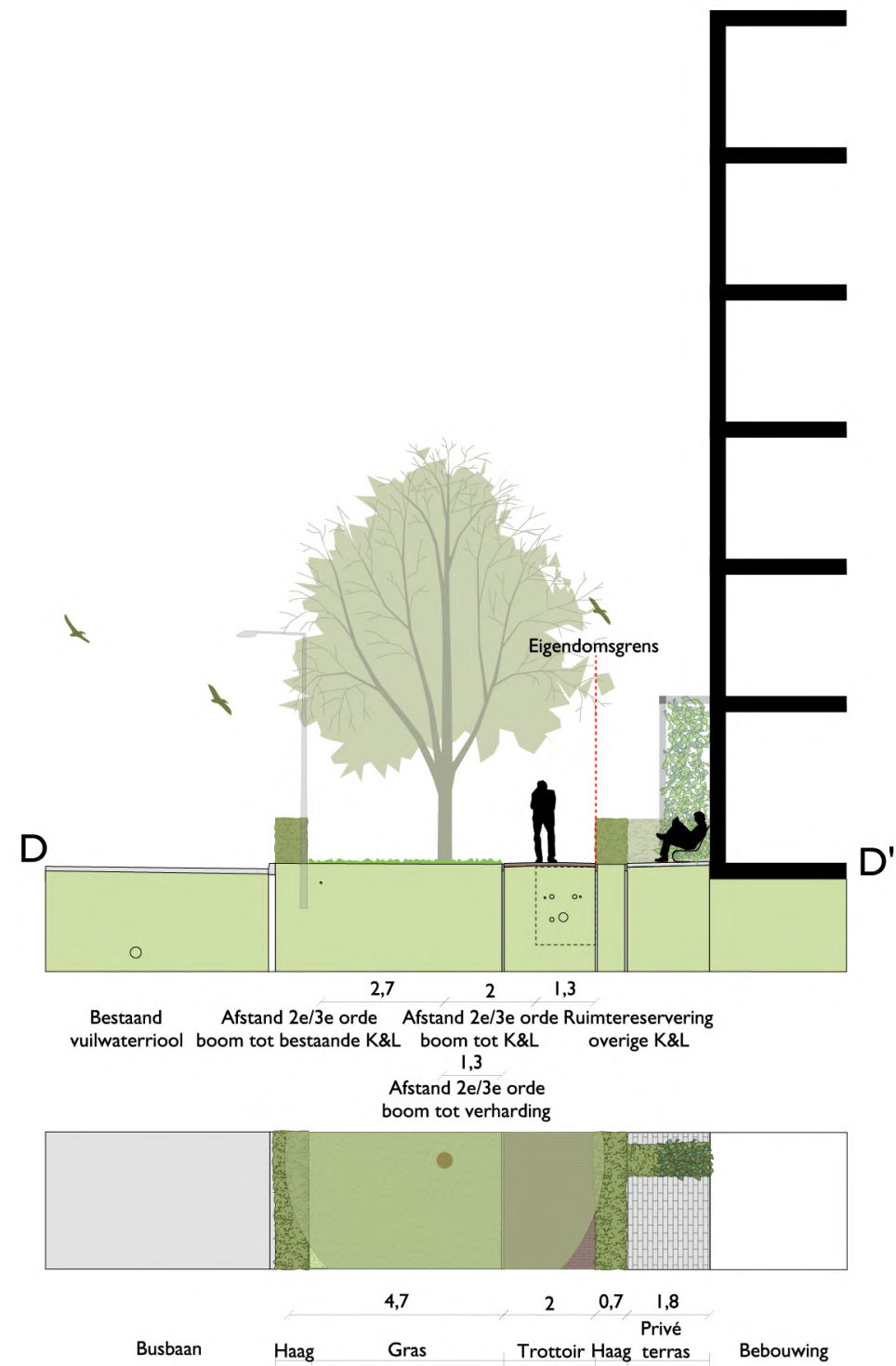
De groene omgeving en de gemeenschappelijke (binnen)tuin brengt mensen samen en verleidt hen om naar buiten te gaan. Dit zorgt voor een gezondere leefomgeving. Groen en blauw hebben een positieve impact op het welzijn van mensen door het gebruik van recreatieve doeleinden. Bewegen heeft een positief 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.



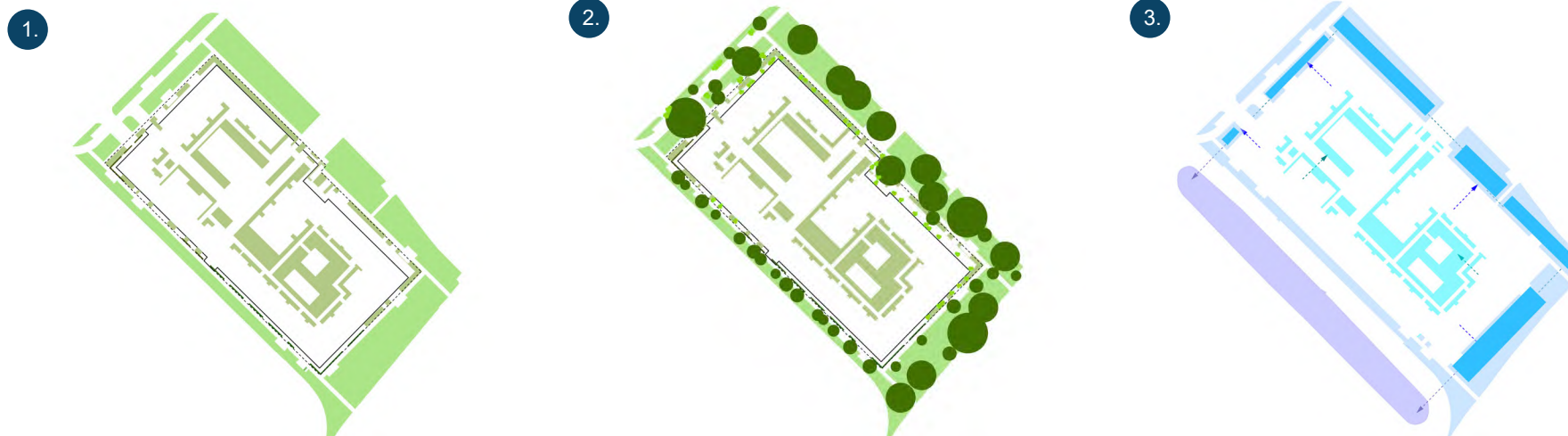








1. Openbaar groen en blokgroen rondom blok
2. Verschillende Orde Bomen rondom
3. Opbouw Afwatering



Inrichtingselementen in de plintzone rond het gebouw zijn bruikbaar voor meerdere doeleinden en nodigen zo uit tot bewegen.  
De inrichting van het openbare gebied is conform de gids openbare ruimte.



### Fietsparkeren

Fietsparkeren voor bezoekers wordt in de openbare ruimte gepositioneerd in aansluiting op de voorstellen uit het structuurplan openbare ruimte van het Olympuskwartier. Bij eventuele alternatief vormgegeven fietsparkeer-elementen geïnspireerd op freerun objecten is aandacht voor veilig stallen (anti diefstal).

### Verlichting

De verlichtingsarmaturen sluiten aan op de in het inrichtingsplan van het Olympuskwartier voorgestelde vormgeving. De verlichtingsarmaturen in het openbaar toegankelijke deel komen in eigendom bij de vereniging van eigenaren van het gebouw. In de uitwerking wordt uitgegaan van een goede afweging tussen sociale veiligheid en diervriendelijkheid.

### Afvalverzameling

In het plan is ruimte voor ondergrondse afvalcontainers. Stalling van losse containers voor niet-woon programma wordt inpandig opgelost. De plekken voor het aanbieden van deze afvalcontainers worden gecombineerd met de locatie voor laden en lossen.

### Bebording

Verwijsborden worden indien nodig op een voor het hele Olympuskwartier eenduidige manier en in een gelijke vormgeving opgelost. Deze eenduidigheid geldt ook in het geval van tijdelijke reclamebebording in het geval van een evenement. Deze bebording komt niet in eigendom (beheer en onderhoud) bij de gemeente Arnhem.

### Reclamevoering

Reclame in de vorm van naamvoering is alleen toegestaan aan de gevel en zal een geïntegreerd onderdeel van het gevelontwerp uitmaken. De reclame zal in één vormgeving worden uitgewerkt.

### Nuts-voorzieningen

De nutsvoorzieningen worden inpandig opgelost en met het gebouw mee ontworpen.

## en nu verder

Naast dit Kwaliteitsplan wordt de omgevingsplanwijziging opgesteld. Het omgevingsplan wordt ter inzage gelegd en uiteindelijk vastgesteld. De verplichtingen uit dit omgevingskwaliteitsplan worden als regels in het omgevingsplan opgenomen. Samen vormen zij de 'zachte' en de harde contouren voor het uiteindelijke architectonische en landschappelijke ontwerp van Olympuskwartier Zuid.

**FARO**

**BURO LUBBERS**  
landschapsarchitectuur & stedenbouw

GEMEENTE  
**Arnhem** 



ARCHITECTUUR | STEDENBOUW  
RESEARCH | ENGINEERING

Landgoed de Olmenhorst  
Lisserweg 487d  
2165 AS Lisserbroek

Vestiging Oost  
Oude Kraan 72  
6811 LL Arnhem

+31 (0)252 - 41 47 77  
info@faro.nl | www.faro.nl