

MASTERPLAN SAKSEN WEIMAR

Inhoud

1. Basisinventarisatie.....	3
1.1 De opgave	
1.2 Het plangebied	
1.3 Planologisch kader	
2. Visie op planologisch kader	9
2.1 De stadsrand	
2.2 De groenstructuur	
3. Analyse	11
3.1 Ruimtelijke analyse	
3.2 Analyse cultuurhistorie	
3.3 Analyse milieu en ecologie	
3.4 Analyse sport en recreatie	
3.5 Analyse verkeer	
3.6 Analyse wonen	
3.7 Analyse archeologie	
4. Uitgangspunten	17
4.1. Uitgangspunten landschap	
4.2. Uitgangspunten cultuurhistorie	
4.3. Uitgangspunten milieu en ecologie	
4.4. Uitgangspunten sport en recreatie	
4.5. Uitgangspunten verkeer	
4.6. Uitgangspunten wonen	
5. Visievorming	23
5.1. Ruimtelijke uitgangspunten	
5.2. Randen	
5.3. Ruimtelijke elementen	
5.4. Richtingen - duurzaam bouwen	
5.5. Bouwlocaties	
5.6. Auto-ontsluiting	
6. Masterplan Saksen Weimar	29
6.1 Structuurbeeld	
6.2 Indicatieve Uitwerking	
7. Referentiebeelden	33



1 Basisinventarisatie

1.1 De opgave

Het Masterplan heeft tot doel kaders en koers te bepalen voor woningbouw op het voormalige kazerneterrein Saksen Weimar en daarbuiten. De doelstelling is het optimaal afstemmen van de toekomstige woonfunctie in het plangebied Saksen Weimar met de cultuurhistorische en natuurlijke waarde. Conform het Structuurplan zal de laatst genoemde daarbij een flinke opwaardering krijgen. De projectopdracht spreekt van een optimalisatie¹⁾ van de verschillende gebruiksvormen die in het plangebied samengebracht gaan worden. In hoofdstuk 3 komt de inbreng van de verschillende betrokken disciplines naar voren, en worden deze geanalyseerd. Een en ander resulteert in een aantal uitgangspunten (hoofdstuk 4), die enerzijds de richting van het verder zoeken mede gaan bepalen, anderzijds bepaalde mogelijkheden beperken of uitsluiten. Als de uitgangspunten duidelijk zijn kan het optimaliseren aanvangen, aan de hand van een visievorming (hoofdstuk 5). Op grond daarvan komt het Masterplan tot stand (hoofdstuk 6). In hoofdstuk 7 zijn referentiebeelden opgenomen.

Randvoorwaarden voor de verdere planvorming volgen in een apart boekje.

1.2 Het plangebied

1.2.1 Ligging

Het gehele plangebied wordt in de navolgende tekst aangeduid met de naam "Saksen Weimar". Als alleen het voormalige kazernecomplex wordt bedoeld staat dat er uitdrukkelijk bij.

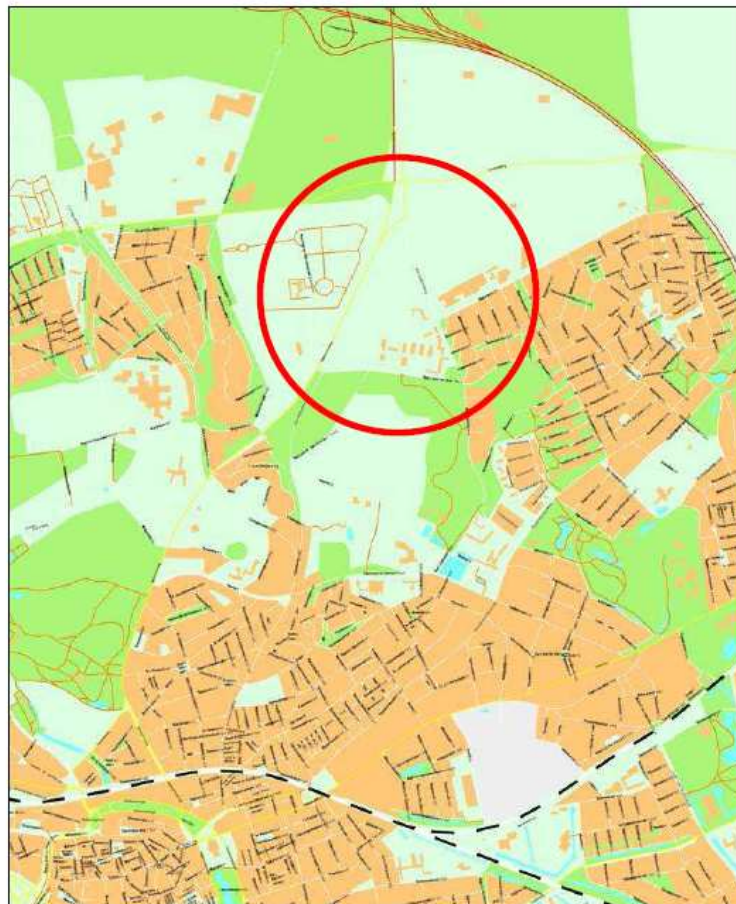
Saksen Weimar bevindt zich aan de landschappelijk zeer fraaie noordrand van Arnhem. Het plangebied ligt in een heuvelrijke bosachtige omgeving; het terrein is zelf veelal lager gelegen dan het omringende gebied. Het is ongeveer 19,5 ha. groot en heeft een driehoekige vorm, met de punt naar het noorden wijzend. De Weg achter het Bos, de Monnikensteeg en de Apeldoornseweg vormen de grenzen.

De zuidkant van het plangebied behoort aan de zijde van de Apeldoornseweg tot de hoogstgelegen delen van Arnhem (± 85 m. + NAP). De waterscheiding volgt de Weg achter het Bos; aan beide zijden van deze weg loopt het terrein af. De beide andere wegen volgend noordwaarts de helling naar beneden. Ten zuiden van de Weg achter het Bos begint het sterk glooiende park Klarenbeek; dit vroegere landgoed bestaat uit weilanden omzoomd door bos.

Ten oosten van de Monnikensteeg liggen de woonwijken Monnikenhuizen en Geitenkamp, met ten noorden daarvan het sportcomplex Valkenhuizen en het gelijknamige landbouwgebied, dat een uitzonderlijke landschappelijke waarde heeft. Ten westen van het plangebied - aan de overzijde van de Apeldoornseweg - ligt de begraafplaats annex crematorium Moscovia in een parkachtige omgeving.

1.2.2 Grondgebruik

In de 19^e eeuw lagen hier de landbouwgebieden van landgoederen zoals Klarenbeek en Angerstein. De bouw van de kazerne eind jaren '30 van de 20^e eeuw veranderde de functie van dit gebied.



Ligging plangebied

¹⁾ Optimaliseren: optimaal maken, brengen in de meest gunstige omstandigheden, tot de meest gunstige oplossing, tot het gunstigste compromis (tussen zaken, wensen, belangen, e.d. die met elkaar moeilijk te verenigen zijn). (Van Dale)

De gronden ten noorden en noordoosten van het eigenlijke kazemeterrein waren tot in het midden van de 20^e eeuw nog agrarisch, aansluitend bij het landbouwgebied van Valkenhuizen. Daarna zijn de nu hier aanwezige gemeentelijke sportvelden aangelegd (voet-, honk- en softbal, American football). De oudere landschapspatronen, die dateerden uit de periode dat het gebied werd ontgonnen tot landbouwgrond, verdwenen toen; het terrein werd anders ingedeeld en terrasvormig geëgaliseerd. Er werden nieuwe boomsingels aangelegd en enkele kleine sportgebouwtjes gerealiseerd bij de entree aan de Monnikensteeg.

Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit het terrein van de vroegere Saksen Weimarkazerne met zijn opstallen, die grotendeel gemeentelijk monument zijn. Op het terrein bevinden zich onder andere de diverse kazernegebouwen, een voertuigparkeerterrein, loodsen, een bunker, sportvelden, enz. Het kazernecomplex heeft geen functie meer voor defensie; het is nu tijdelijk in gebruik als atelierruimte voor kunstenaars. Het plangebied heeft een ecologische functie: er zijn veel begroeiide hellingen langs de wegen rondom en als scheiding tussen de terrassen. Ze functioneren o.a. als vleermuisroutes.

1.2.3 Ontsluiting

De genoemde wegen omsluiten het plangebied al van oudsher. De drukke Apeldoornseweg is de belangrijkste, als één van de radialen (uitvalswegen) van de stad. Hij heeft zijn nieuwe tracé naast het oude gekregen, dat nu als langzaam verkeersroute in gebruik is. De Monnikensteeg fungeert als wijkontsluitingsweg voor de wijken Geitenkamp en Monnikenhuizen. Deze kwam vroeger direct op de Apeldoornseweg uit, ten noorden van de sportvelden, maar nu sluit hij aan bij de kruising van de Scheimseweg en de Apeldoornseweg. Tussen deze laatste en de Monnikensteeg is een korte, gebogen verbindingsweg aangebracht. De Weg achter het Bos is de schakel tussen de Monnikensteeg en de Apeldoornseweg, en verbindt daarmee de omliggende gebieden met elkaar. De hoofdingang van het kazemeterrein bevindt zich op de hoek van de Monnikensteeg en de Weg achter het Bos. Ook neveningangen bevinden zich een eindje verder aan deze wegen. Aan de oostzijde van de Apeldoornseweg ligt een benzinstation met LPG. Het plangebied is bereikbaar met openbaar vervoer.

1.2.4 Eigendomssituatie

De noordelijk gelegen sportvelden waren altijd al van de gemeente; zo ook het westelijke deel dat vroeger verpacht was aan Defensie. Het voormalige kazemeterrein zelf zal door de gemeente van Domeinen worden verworven.

1.3 Planologisch kader

1.3.1 Nota Belvédère

De Nota Belvédère is een Rijksbeleidsnota (juli 1999) gericht op integratie van cultuurhistorische kwaliteit en ruimtelijke ordening. Het betreft "een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijk inrichting van Nederland kan worden omgegaan en de maatregelen die daartoe getroffen moeten worden". Het is een belangrijke bouwsteen voor



Kaart ontsluiting

het Rijksbeleid en zal zijn vertaling moeten krijgen in het beleid van andere bestuursniveaus. De cultuurhistorische identiteit van Belvédèregebied de Zuidelijke Veluwezoom - een gebied met hoge cultuurhistorische waarden - wordt gekenmerkt door de zuidrand van de stuwwal en de overgang naar het rivierengebied. Het gebied is bijzonder vanwege zijn landgoederen en buitenplaatsen met oude lanen, bossen en archeologische monumenten in het heuvelachtige landschap. Arnhem zelf is één van de cultuurhistorisch belangrijke steden van Nederland.

Het plangebied ligt met zijn omgeving in het overganggebied tussen de Veluwezoom en de stad. De cultuurhistorische waarden van het gebied vormen een zeer belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave, met name ook ten aanzien van functieverandering van militaire gebouwen en terreinen.

1.3.2 Streekplan

Het Streekplan Gelderland 1996 geeft een beleidskader voor de provinciale ruimtelijke ordening weer. De ontwikkeling van werk met behoud van de relatieve rust en ruimte en het bewaren van de balans tussen economie en ecologie vormt de rode draad van het provinciale beleid. Dit betekent voor het plangebied dat de economische stimulans van de nieuw te realiseren wooneenheden de omliggende ecologische structuur niet negatief mag beïnvloeden. Voor stedelijke ontwikkeling zal nog meer dan in het verleden een nadrukkelijke afweging plaats moeten vinden met betrekking tot de cultuurhistorische, stedenbouwkundige, landschappelijke en aardwetenschappelijke structuren van het gebied; er moet toetsing plaatsvinden aan kwaliteitscriteria, zoals ruimtelijke belevingswaarde en landschappelijke inbedding.

Door wooneenheden te maken in de monumentale gebouwen, wordt binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur gebouwd. De karakteristieke identiteit van het Saksen Weimarterrein met haar monumentale bebouwing dient dan ook zoveel mogelijk behouden te worden. Op die manier blijft - in combinatie met de nieuwbouwontwikkelingen - het lokale eigen karakter in stand.

Verdere uitgangspunten zijn: zorgvuldig ruimtegebruik; rekening houden met kwetsbare functies en waardevolle structuren; zoveel mogelijk voorkomen van versnippering. De milieu- en waterhuishoudingsaspecten zijn randvoorwaarden. Duurzame stedenbouw moet in het plan doorwerken.

Zo kan ruimtelijke kwaliteit met een toegevoegde (belevings-)waarde ontstaan.

In een tweetal Streekplanherzieningen (1999 en 2000) wordt bevestigd dat Saksen Weimar behoort tot de stedelijke contour, in de nabijheid van het Centraal Veluws Natuurgebied.

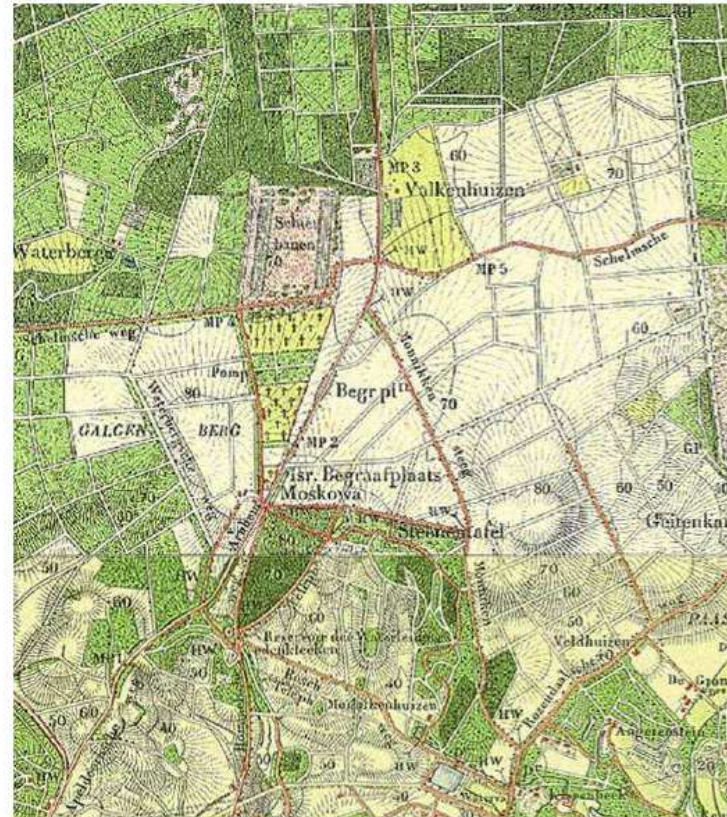
Het nieuwe Streekplan zal eenzelfde visie verwoorden.

1.3.3 Regionaal Structuurplan KAN

In het Regionaal Structuurplan van het knooppunt Arnhem-Nijmegen is het plangebied aangegeven als: "bestaand stedelijk gebied". Het noordelijke deel is opgenomen als woningbouwlocatie tot 2005.

1.3.4 Structuurplan

In het Structuurplan Arnhem 2010 wordt voor Arnhem de koers uitgezet voor de ontwikkeling van de stad. Uitgangspunt hierbij zijn een aantal overkoepelende principes. Het eerste: "respect voor de landschappelijke onderlegger" is bij het vormgeven van de nieuwe stadsrand en de ontwikkeling van locaties zoals Saksen Weimar met name van belang.



Kaart 1900

Een gedeelte van het plangebied is op de plankaart aangegeven als locatie voor nieuw suburbaan wonen. De Groene Wig-Oost is een belangrijke landschappelijke drager voor de stad als groene verbinding tussen het oostelijke stadsdeel en het Veluwemassief (zie ook bij Groenplan). In het Structuurplan is opgenomen dat "de groene wig tot een herkenbare groene eenheid wordt ontwikkeld met doorgaande recreatieve routes naar het buitengebied, (...) en ruimte voor doorlopende ecologische relaties. Stedelijke activiteiten in het gebied moeten de kwaliteiten van de groene wig versterken." De relatie met het landschappelijk gegeven moet zichtbaar worden gemaakt; de relatie met het bosrijke Veluwemassief moet worden verbeterd. Om dit te bereiken is voor het westelijke gedeelte van Saksen Weimar een transformatie naar groen aangegeven.

De overige principes of uitgangspunten van het structuurplan zijn:

- *Ruimte als kritieke factor*: De kwetsbare natuur rond de stad moet worden beschermd. Nieuwbouw moet zo veel mogelijk binnen de bestaande stad plaatsvinden.
- *Verschillende vervoersalternatieven*: naast goede bereikbaarheid voor alle vormen van vervoer moeten openbaar vervoer en fietsen zo aantrekkelijk mogelijk worden gemaakt. Deze zijn uitgewerkt in het SVVP.
- *Meer differentiatie in stedelijk gebied*: de stad moet ruimte bieden aan verschillende woonvormen, zo mogelijk in combinatie met werken en voorzieningen.
- *Versterking contrasten*: Arnhem beschikt over waardevolle contrasten tussen de gebouwde stad en het landschap; deze moeten zoveel mogelijk benut worden.
- *Zonering van milieukwaliteiten*: er komen zones van rustige en drukke gebieden. Bij het plannen van woningbouw in het plangebied is nader onderzoek nodig naar de milieubelasting door de Apeldoornseweg, de risico's van het benzineverkooppunt en de hinder van het sportpark Valkenhuizen. Eén en ander kan resulteren in voorwaarden aan de beoogde ontwikkelingen; de milieukwaliteit is immers richtinggevend voor de verstedelijking. De toegestane milieubelasting is laag (gebiedstype: stadswijk).

Andere aandachtspunten voor Saksen Weimar zijn volgens het Structuurplan:

- *Woon/werkmilieus, bedrijven*: "Werken in de wijk" is relevant voor het plangebied. De ontwikkeling van de economie in de wijken kan worden bevorderd door meer gelegenheid te bieden aan de praktijk aan huis, kleine vestigingen, kleine werkplaatsen en bedrijfsverzamelgebouwen in woonwijken. Door aangepast en flexibel te bouwen kunnen woon-werkfuncties mogelijk worden gemaakt. De mogelijkheden voor eventuele winkelvoorzieningen moeten worden bestudeerd.

In het Structuurplan wordt geen oplossing gegeven voor de sportvelden die in de weg liggen voor woningbouw op Saksen Weimar.



Kaart Structuurplan

1.3.5 Groenplan

Het Groenplan Arnhem 2004-2007/2015 geeft een samenhangende visie op de ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in en om de stad Arnhem voor de korte (2007) en lange (2015) termijn. Het is een uitwerking van de groenontwikkelingsvisie uit het Structuurplan. Saksen Weimar valt in de categorie "Structureel groen". Hierbinnen komen ook niet-groene elementen voor zoals verhardingen, bebouwing etc. Voor de wegbepalingen worden aanbevelingen gedaan ter aanvulling. Op de kaart Groenplan is de Groene Wig-Oost goed zichtbaar gemaakt; het is een op elkaar aansluitende groep parken vanaf het stedelijke gebied via de parken Presikhaaf, Angerenstein en Klarenbeek naar de Veluwe. Dit is niet alleen een ecologische verbingszone, maar ook een recreatieve. Het plangebied moet hier een wezenlijke rol in gaan spelen.

1.3.6 Stedelijk Verkeers- en Vervoer Plan Arnhem (SVVP)

In het SVVP worden alle aspecten van het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid op hoofdlijnen belicht en samengevat. In onderliggende nota's, zoals het Raamplan Fietsverkeer, Trolley 2000, de nota Parkeer- en Locatiebeleid, is dit beleid verder uitgewerkt. Het waarborgen van de bereikbaarheid van belangrijke stedelijke functies, het verbeteren van het leefmilieu en het vergroten van de verkeersveiligheid in de stad zijn belangrijke kernbegrippen van het verkeersbeleid.

Voor Saksen Weimar en omgeving geeft het SVVP de Apeldoornseweg, de Schelmseweg, de Monnikensteeg en de Weg achter het Bos aan als belangrijke aders voor het autoverkeer. De overige wegen zijn gedefinieerd als wegen in een verblijfsgebied (30 km/uur).

Trolleylijn 9 (snelnet) vormt de belangrijkste openbaar vervoersontsluiting. Daarnaast doet ook lijn 20 (servicenet) het plangebied aan, evenals enkele streeklijnen.

Diverse geplande of aanwezige hoofd fietsroutes zijn in het gebied Saksen Weimar en omgeving opgenomen. Ook is nabij het kruispunt Apeldoornseweg - Weg achter het Bos een fietscarpoolplek gepland.

1.3.7 Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld 20 januari 1972) heeft het kazerneterrein de bestemmingen "Militair terrein" en "Militair terrein, nader uit te werken".

Het gebied met de historische kazernegebouwen heeft in het bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage van 25%, met een maximale bouwhoogte van 90m. ten opzichte van N.A.P. Omdat het terrein zich op circa 75m. ten opzichte van N.A.P. bevindt, is bebouwing mogelijk tot een hoogte van zo'n 15m., ongeveer de hoogte van de logiesgebouwen op het terrein.

Het noordelijke deel is als "Sportterrein" bestemd.

Ten behoeve van het ontwikkelingsplan moet het vigerende bestemmingsplan gewijzigd worden.



Kaart Groenplan

2 Visie op planologisch kader

2.1 De stadsrand

Het bebouwen van een deel van het plangebied met woningen maakt een visie op de stadsrand van Arnhem noodzakelijk.

Het plangebied ligt aan de radiaal Apeldoornseweg. Vanaf de Schelmseweg loopt deze richting stadscentrum langs gevarieerde woongebieden in een zeer groene setting. De landschappelijke onderlegger heeft fraaie welvingen ten gevolge, zowel flauwe hellingen als bochten. Vanaf de weg zijn er weinig uitzichten, behalve ten noorden van de Schelmseweg. De woongebieden zelf zijn slechts hier en daar even zichtbaar door het vele bosachtige groen. Pas bij park Sonsbeek staan de huizen tot aan de weg; vanaf daar is de stedelijke invloedster steeds sterker aanwezig.

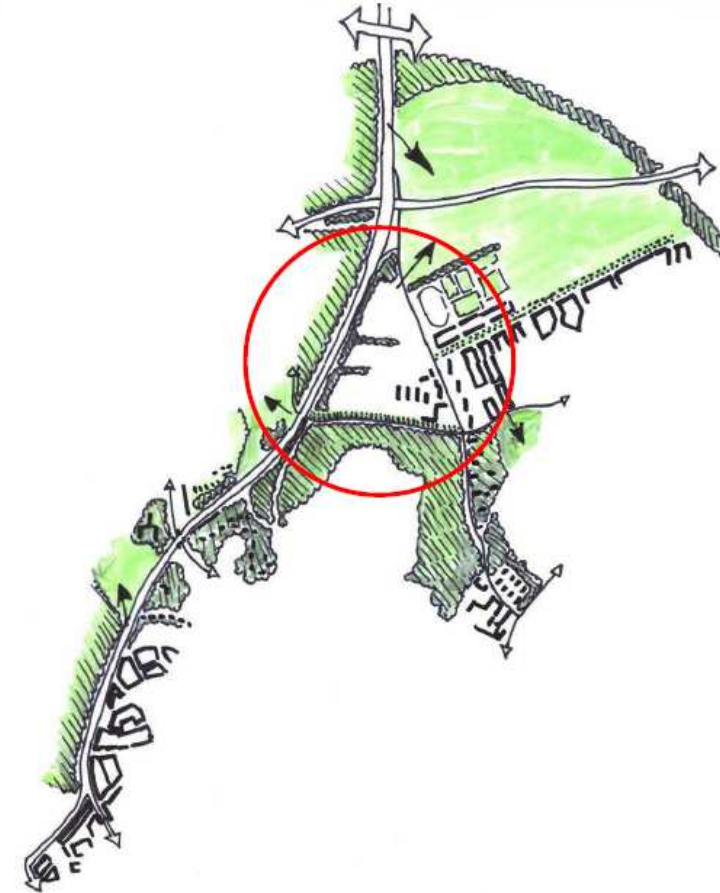
Het plangebied past met zijn huidige besloten ligging duidelijk in deze opbouw.

Ook voor de toeschouwer vanaf de Schelmseweg in oost-west richting is de bebouwing de stad slechts sporadisch zichtbaar. Het sportcomplex Valkenhuizen is aan het zicht onttrokken door een coniferenrand. Alleen de woonhuizen van de Beukenlaan zijn opvallend aanwezig en geven de stadscontour dus summier aan. De laanbeplanting erlangs is nog jong; deze zal in de toekomst de bebouwing steeds meer aan het oog onttrekken. De stadsrand van Arnhem-noord wordt m.a.w. steeds onzichtbaarder. Ten westen van de Apeldoornseweg, voorbij Moscowa, is de stadsrand ook nauwelijks zichtbaar. Hier en daar schemert enige bebouwing van de wijken Alteveer en 't Craneveit tussen het vele groen door. Dit royale groene karakter is één van de kwaliteiten van de stad.

Ligging in stadsrand



Stadsrand: zichtbaarheid stad



Een van de kenmerken van de Arnhemse radiale wegen is dus dat zij bij het benaderen van de stad geleidelijk veranderen van groen (landschap) in rood (stedelijk gebied). Een zwaar aangezet "landmark" is daarom in het plangebied niet op z'n plaats. Het signaal dat de stad begint kan op een subtielere manier gegeven worden. Geen poortgebouw à la OHRA in Arnhem-zuid; dat zou een wezensvreemd beeld opleveren in Arnhem-noord.

De uitdaging is een passende oplossing te vinden. De opgave biedt de kans tot een toevoeging in deze zin; echter alleen een kwalitatief goede uitwerking is acceptabel.

2.2 De groenstructuur

Het Structuurplan Arnhem 2010 (zie 1.3.4) deelt het plangebied in tweeën (resp. een "groene" en een "rode" ontwikkeling). Hoe moet dit geïnterpreteerd worden qua woningbouw mogelijkheden in de groene wig-oost?

In de projectopdracht wordt optimalisatie van de woningbouw mogelijkheden op het Saksen Weimarterrein gekoppeld aan de belangen van natuur en ecologie.

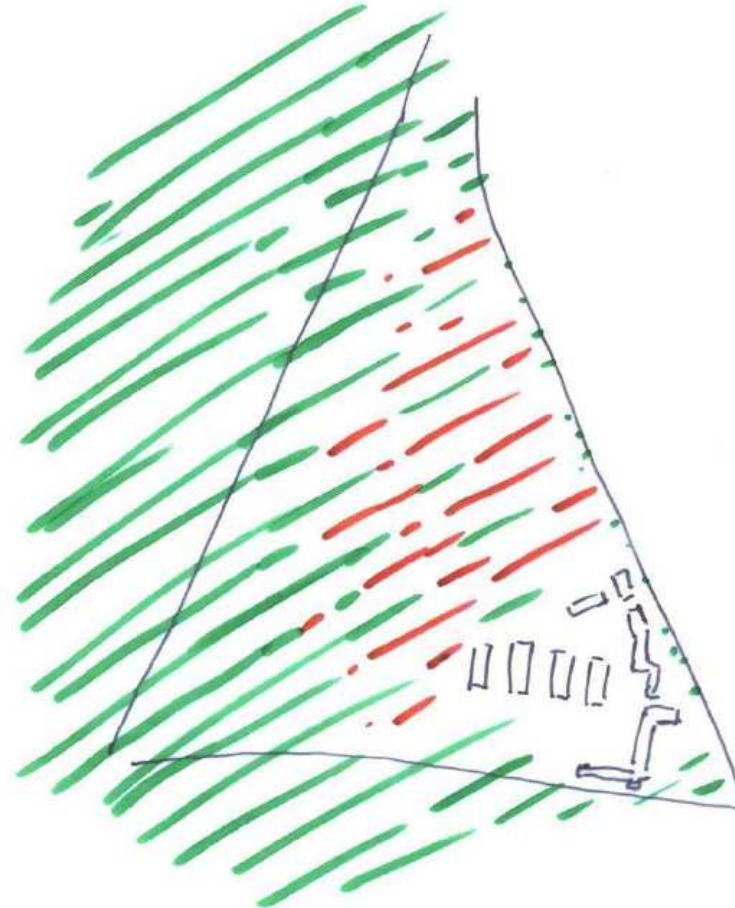
In het Groenplan Arnhem is omschreven dat "daar waar rood roder wordt, het groen groener moet worden". Met andere woorden: stedelijke verdichting moet tevens tot vergroening leiden; dit is een belangrijk uitgangspunt.

Bij het ontwikkelingsproject Saksen Weimar zijn groen en stedelijk gebied niet kwantitatief gefixeerd: er moet een evenwichtige, optimale verdeling gevonden worden. De lijn die in het Structuurplan Arnhem 2010 het plangebied in tweeën deelt hoeft daarom niet absoluut opgevat te worden, hij mag ook diffuus zijn - mits een goede verhouding tussen groen en bebouwing gewaarborgd is.

Het uitgangspunt is daarom dat een (nog nader te bepalen) zonering mogelijk is, waarbij van west naar oost de bebouwingsdichtheid toeneemt:

- een zone van groen;
- een zone van verwevenheid van groen en wonen;
- en een zone van meer stedelijk wonen in het groen.

In het westelijke deel van het plangebied kan op die manier het boskarakter doorgezet worden, dat in het park Klarenbeek te vinden is. In het oostelijke deel ervan komt dan een meer stedelijk woonmilieu. Ertussenin kan dan een overgangszone gecreëerd worden, een verwevenheid van groen en wonen; een vorm van "wonen in het groen". Zie schets Zonering plangebied.



Zonering plangebied

3 Analyse

3.1 Ruimtelijke analyse

3.1.1 Stedebouwkundige structuur

Zoals het Structuurplan aangeeft is de ligging van Saksen Weimar aan de noordrand van de stad aantrekkelijk voor het vestigen van diverse vormen van woningbouw. Pluspunten zijn het fraaie landschap, de nabijheid van de uitvalswegen en van befaamd stedelijk en landelijk groen als recreatiemogelijkheden (resp. park Klarenbeek en Veluwe). De binnenstad ligt niet ver weg. De buurtwinkelvoorziening is op ca. 1 km. afstand gelegen (Schuttersbergplein).

Rekening moet gehouden worden met het verkeerslawaai van de Apeldoornseweg en de Monnikensteeg. Het naastgelegen sportcomplex Valkenhuizen veroorzaakt onrust en bovendien parkeeroverlast. Het bestaande, goed functionerende wegennet rond het plangebied is een belangrijk onderdeel van de historische hoofdstructuur. Het ligt voor de hand deze te handhaven, en de nieuwe functie wonen hier op een goede manier in te passen.

Door de ontsluiting en de ligging is het plangebied bovendien één van de belangrijke toegangen van Arnhem, hetgeen deze locatie een aantrekkelijke uitstraling en meerwaarde geeft. Verder bieden de monumentale bebouwing en de combinatie van beslotenheid met fraaie vergezichten mogelijkheden voor het scheppen van bijzondere woonmilieus.

De landschappelijke situatie van het plangebied is waardevol en bijzonder en zal de hoofdindeling van de stedebouwkundige structuur aangeven.

3.1.2 Landschappelijke structuur

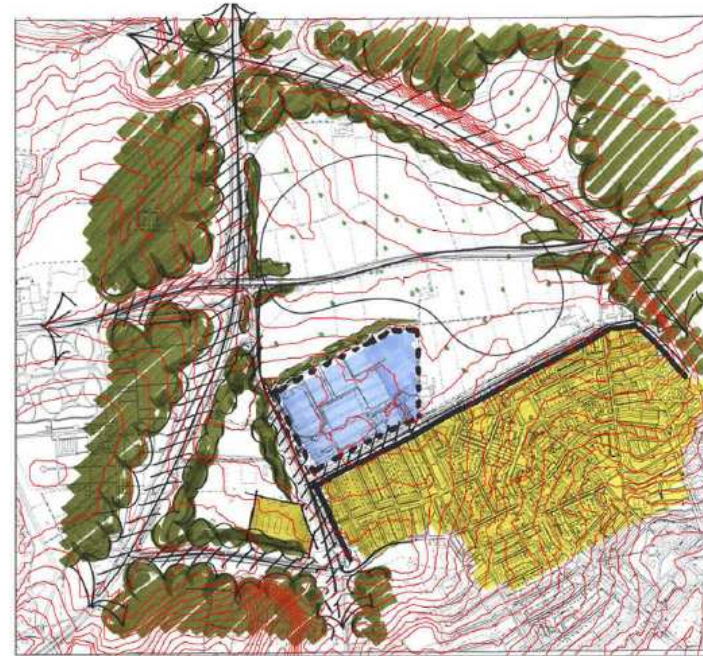
Het plangebied ligt op de Stuwwal van Arnhem, die tijdens de voorlaatste ijstijd is ontstaan, zo'n 200.000 jaar geleden. Gletschers stuwden de aanwezige zandbodem hoog op. In later tijd schuurde de wind- en watererosie diepe dalen uit. Dit heeft geresulteerd in een zeer reliëfrijk landschap. De afwisseling van bos en open ruimte leveren een aantrekkelijk en rustiek beeld op.

Aan de zuidzijde van het plangebied heeft het landschap een nogal gesloten karakter door het bos van park Klarenbeek. Dit parkbos herbergt twee oude Arnhemse attractiepunten; de Stenen Tafel en de gelijknamige Watertoren.

Het stedelijk gebied van de wijk Monnikenhuizen aan de oostzijde biedt een meer open beeld, door de ruimte tussen de appartementengebouwen. Voorbij de noordzijde hiervan strekt zich het reliëfrijke, weidse landschap van landbouwgebied Valkenhuizen uit. Vanaf de Monnikensteeg biedt dit een fraaie panoramische aanblik met boomgroepen en enkele boerderijen. Aan de einder wordt het begrensd door de bosranden van de Veluwe en landgoed Rosendaal (foto 1). De autosnelweg A12 is hier ingegraven en daardoor volkomen onzichtbaar. Ook het sportcomplex Valkenhuizen is aan deze zijde vrijwel aan het zicht onttrokken door een coniferenbeplanting en levert daardoor geen landschappelijke bijdrage aan de kwaliteit van het gebied. Het is aan te bevelen er een steviger groenzone omheen te leggen.

Aan de westkant domineert het hoge, parkachtige groen van begraafplaats Moscowa en de zware laanbeplanting langs de oude Apeldoornseweg (foto 2).

Door de laanbomen en de ruige randbeplantingen manifesteren de wegen zich als halfopen en besloten ruimten (foto 3, Weg achter het Bos). Deze versterken de markante lijnen in het landschap. Het kaartbeeld laat zien dat contrasten tussen open en gesloten worden versterkt door het reliëf in combinatie met beplanting langs zuid- en noordrand van de A12 (zie kaartje Landschappelijke Structuur). De lengterichting van het dal maakt lange zicht-assen mogelijk; losstaande bomen en boomgroepen dienen als coulissen in het idyllische landschap.



Landschappelijke Structuur



Foto 1

Terplaatse is de diversiteit van het landschap slechts op enkele plaatsen vanaf de Apeldoornseweg en Monnikensteeg te ervaren; alleen vanaf de Schelmseweg en de Beukenlaan is de weidsheid en het - in de verte - omsloten karakter van het dal goed waarneembaar. Vanaf toekomstige nieuwbouw zal men alleen op (eventueel te realiseren) hogere woonlagen van het uitzicht kunnen genieten.

Aan de binnenzijde van de dicht beplante, veelal hoger gelegen randen langs Saksen Weimar is een visueel gesloten geheel ontstaan; het driehoekige plangebied is een landschappelijke eenheid, terrasvormig aflopend naar het noorden. De vergraving is één van de kenmerken van het gebied en is als zodanig een uitgangspunt. Eén van de drie taluds tussen de terrassen is fraai bosachtig begroeid en vormt een ruimtelijke scheiding (links op 2^e foto blz. 16). De meer noordelijker delen van het plangebied liggen lager dan de omgeving, hetgeen daar dit besloten beeld versterkt. Ook de groene randen dragen daaraan bij. Met name aan de westzijde is het eigenlijke kazernecomplex wat opener.

De voormalige Saksen Weimarkazerne vormt een duidelijke eenheid door opbouw en ruimtelijke afbakening. Het gebied heeft een zeer eigen, introvert karakter. Zie foto's blz. 13, 15 en 16. De poort in het entreegebouw biedt een minimale toegang tot de besloten centrale ruimte; het geheel heeft wel wat van een fort.

De bovenstaande opzet van het plangebied is goed uitgangspunt voor woningbouw. Wel is het denkbaar op bepaalde gedeelten de terrassen te vergraven en daar de hellingen (deels) terug te brengen, om een harmonischer beeld te krijgen en een bijzonder woonmilieu te creëren.

De in het terrein liggende bunker is als een begroeid bergje zichtbaar (zie foto blz. 15), dat wellicht als bijzonder element ingepast kan worden.



Foto 2



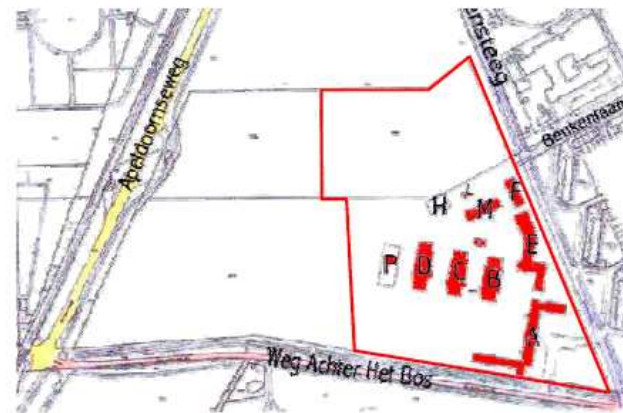
Foto 3

3.2 Analyse cultuurhistorie

3.2.1 Monumentale kazernebouw

De historische bebouwing van het kazernecomplex Saksen Weimar is het uitgangspunt voor ontwikkeling van het plangebied. De bebouwing uit de late jaren '30 is gemeentelijk monument. Zie foto's volgende bladzijde. Het historisch onderzoek geeft het volgende aan:

- het hoofdgebouw A (zie kaartje) heeft vanaf de bouw in 1938 een multifunctioneel karakter gehad. Een ontvangstruimte, een sportzaal, kantoren en medische opvang zijn enkele van de vele functies die het gebouw geherbergd heeft. Het multifunctionele karakter van het gebouw is bewaard gebleven; het grootste deel van het gebouw is echter ook geschikt te maken voor een woonfunctie.
- De logiesgebouwen B, C, D en P zijn oorspronkelijk gerealiseerd om militairen te huisvesten. Voor het herbergen van een woonfunctie zijn drastische aanpassingen dan ook niet nodig. Bij de oorspronkelijke bouw is reeds rekening gehouden met ruimtelijke, constructieve en bouwfysische aspecten ten behoeve van huisvesting. Gebouw P dateert uit de jaren '50. Het is geen monument, maar in opzet en beeld gelijkwaardig aan de andere drie.
- Gebouw E is oorspronkelijk gerealiseerd als keukengebouw en bevat daardoor specifiek voor die functie ontworpen ruimten. De verschillende ruimten zijn hoog en de vensteropeningen bevinden zich op grotere hoogte. Indien het gebouw wordt herbested tot wooneenheden, zullen de fysieke kenmerken van het gebouw drastisch gewijzigd worden. Het lijkt zich dan ook vooral te lenen voor zorg- of ondersteunende functies.
- Ten noorden van het keukengebouw bevindt zich een voormalig wapengebouw (F). Het bestaat uit een begane grondlaag met daarboven een kapruimte onder een schilddak. Dezelfde uiterlijke kenmerken heeft het ten westen van F staande voormalige garage- en magazijngebouw (M). Beide gebouwen zijn uitstekend geschikt te maken voor een woon(-werk)-functie.



Kaart Kazernebouw

- Ten noorden van de vier logiesgebouwen bevinden zich enkele kleine opstallen. Drie ervan (prijkegebouwen en trafohuisje) behoren bij het monumentale ensemble en zijn te ontwikkelen als bedrijfjes, bergings- of stallingruimten.

3.2.2 Overige bebouwing

Op het terrein bevinden zich nog diverse loodsen en het voormalige officiershotel, naast een aantal kleien sportgebouwtjes. Deze bebouwing heeft geen stedenbouwkundige of landschappelijke waarde. Ook is de (her)bruikbaarheid gering en bovendien neemt deze veel plaats in die nodig is voor nieuwe woonfuncties. Daarom is sloop van deze gebouwen het uitgangspunt.

3.2.3 Inpassing monumenten

Om historisch-functionele redenen behoort de open ruimte van de vroegere kazerne onlosmakelijk tot het monument. Het gaat hier om het exercitieterrein, het groene entreeterrein en enkele kleinschalige groenelementen binnen het complex; ze vormen een eenheid, die sfeer en karakter mede bepalen. Ook dient er zoveel mogelijk vrij zicht te blijven op de historische kazernebebouwing.

3.2.4 Omgeving

De aansluiting van de vroegere kazerne op de omgeving behoort tot de monumentale waarde en dient als zodanig ingepast te worden. Rond het plangebied zijn de volgende cultuurhistorische elementen aanwezig:

- landgoed Klarenbeek, met bospercelen langs de weg achter het Bos. Daarbinnen zijn verschillende monumenten gelegen, naast de Watertoren (met een restaurant op de begane grond) ook de Stenen Tafel. Dit is een grafsteen afkomstig van het middeleeuwse klooster dat ooit in het dal stond. Het is een van oudsher bekende Arnhemse toeristische bezienswaardigheid.
- Begraafplaats Moscowa; hier is de oude boerderij Moskowa, die ooit behoorde tot het landgoed Sonsbeek, van belang. Dit geldt ook voor een deel van de oude monumentale aanleg.
- Apeldoornseweg; het voormalige Fina-benzinestation uit de jaren '50 is een monument.



Foto's Kazernebebouwing

3.3 Analyse Milieu en ecologie

3.3.1 Bodemverontreiniging

Op grond van bodemonderzoek is geconstateerd dat de vaste bodem op twee locaties ernstig en op één locatie matig verontreinigd met minerale olie.

3.3.2 Verkeershinder, hinder van Sportvelden

De milieuaspectenstudie (MAS) geeft aan dat de Apeldoornseweg en de Monnikensteeg overschrijdingen veroorzaken van de voorkeursgrenswaarde voor toekomstige woningbouw (zie *Kaart Globale belemmeringen*).

Bij het sporten wordt lawaai gemaakt. De VNG-norm houdt daarom een afstand van 50m. tot woningen aan.

3.3.3 Luchtkwaliteit

De regionale Verkeersmilieukaart geeft aan dat op het kruispunt van Apeldoornseweg en Scheimseweg de grenswaarde voor stikstofdioxide bereikt wordt.



Globale belemmeringen

VERKLARING	
	WEDERENT
	ELANCK
	VERBODEN ZAAK
	WAAKVEL SPREK
	MILIEUZEDE (LICHTWOL)
	ORIE. RIJLENDE MONUMENTEN

3.3.4 DUBO

Voor het Duurzaam Bouwen worden de gebruikelijke eisen gesteld: de bijzondere terreingesteldheid geeft bovendien aanleiding tot het zoeken naar specifieke oplossingen.

3.3.5 Externe veiligheid

Op de Apeldoornseweg 300 bevindt zich een LPG tankstation. Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met het plaatsgebonden risico (10^{-5} contour) en het groepsrisico. De afstand tot de 10^{-5} contour is afhankelijk van de LPG omzet per jaar. In dit geval is de omzet minder dan 1000 m³/jaar (situatie november 2004) dus de afstand tot de 10^{-5} risicocontour is 45 meter vanaf het vulpunt. De afstand voor bepaling van het groepsrisico is 150 meter. Dit betekent dat het huidige vulpunt verlegd moet worden.

Opmerking: de LPG omzet is niet vastgelegd in de milieuvergunning. Bij een omzet van meer dan 1000 en minder dan 1500 m³/jaar is de afstand tot de 10^{-5} zelfs 110 meter.

Door de woningbouw kan het LPG tankstation belemmerd worden in zijn bedrijfsvoering omdat het geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft.

3.3.6 Ecologie

Met de huidige situatie als uitgangspunt biedt Saksen Weimar goede mogelijkheden voor het creëren van hogere natuurwaarden, als onderdeel van de Arnhemse natuur (oostelijke groene wig). Het versterken van het park- en landgoedbos met veel randsituaties behoort hier toe.

Het Structuurplan 2010 is richtinggevend. Er zijn twee zones onderscheiden: een westelijk groengebied en een oostelijk gebied met "suburbaan wonen". In hoofdstuk 2.2 is aangegeven hoe dit gegeven geïnterpreteerd wordt.

3.3.7 Water en riolering

Er dient een geohydrologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het onderzoek dient duidelijkheid te geven over de bodemopbouw, grondwaterstanden, aanwezigheid leemschotten en mogelijke verstoring van grondwaterstromingen door de nieuwbouw.

3.4 Analyse sport en recreatie

Het ontwikkelen van een woonwijk op het plangebied heeft consequenties voor de nu aanwezige sportterreinen: ze zullen op deze locatie komen te vervallen. Het voetbalveld zal op het sportpark Valkenhuizen worden vervangen door een kunstgrasveld. Voor het American Football en het honkbal/softbal dient elders in de stad een oplossing gevonden te worden. Voor American Football is dat mogelijk binnen de bestaande sportcomplexen. Voor het honkbal/softbal is verplaatsing alleen mogelijk indien hiervoor een nieuwe locatie worden gevonden. Dit wordt nader onderzocht.

3.5 Analyse Verkeer

3.5.1 Autoverkeer

Het plangebied heeft via de bestaande wegen een uitstekende aansluiting zowel op het stadscentrum van Arnhem als op de A12 (Utrecht-Oberhausen) en A50 ('s Hertogenbosch-Zwolle). De wegenstructuur rond het plangebied is zodanig dat naar verwachting het extra verkeersaanbod goed verwerkt kan worden. Alleen het kruispunt Weg achter het Bos/ Monnikensteeg is nu al een knelpunt qua verkeersveiligheid; ook de toegangen tot de sportvelden zijn gevaarlijke punten.

3.5.2. Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Het plangebied ligt in de nabijheid van (rolley)buslijnen. Deze hebben een redelijk hoge frequentie zowel naar het stadscentrum als naar de oostelijke en zuidelijke stadsdelen, evenals met de spoorwegsta-

tions Arnhem Centraal en Arnhem Presikhaaf. Op de Weg achter het Bos rijdt buslijn 20 (servicelijn) en een streeklijn. Aan beide uiteinden bevinden zich bushaltes. In de Havikstraat in de wijk Monnikensteeg bevindt zich ook nog de eindhalte van lijn 7. Op de Apeldoornseweg rijden streekbussen met een redelijk hoge frequentie naar de binnenstad.

Uitgaande van bovengenoemde haltes bevinden alle toekomstige woningen zich op acceptabele loopafstand van een openbaar vervoerhalte.

Zowel de Weg achter het Bos als de Monnikensteeg maken onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk (Raamplan Fiets). Op de Weg achter het Bos zijn vrijliggende fietsvoorzieningen aanwezig, evenals voetpaden. Op de Monnikensteeg moeten nog fietsvoorzieningen aangelegd worden (gedeeltelijk ook voetpaden).

3.5.3 Parkeren bij grote evenementen

Het nabij het plangebied gelegen sportpark Valkenhuizen brengt levendigheid in de wijk. De nabijheid van een sportaccommodatie zal door velen ook als prettig worden ervaren. Natuurlijk gaat deze levendigheid op sommige momenten gepaard met enige overlast.

Op dit moment wordt bij sportevenementen op Valkenhuizen gebruik gemaakt van de parkeerfaciliteiten op het Saksen Weimarterrein. Ook bij grotere evenementen in Geiredome wordt gebruik gemaakt van de ruimte op Saksen Weimar. Deze mogelijkheid vervalt als dit terrein tot ontwikkeling komt. Er zal geregeld moeten worden hoe het parkeren zonder overlast voor de omliggende wijken geregeld wordt. Het (mede)gebruik van geschikte parkeergelegenheden op enige afstand is daarbij een optie. Er wordt momenteel een studie verricht naar de mogelijkheden.

Pas op grond van dit onderzoek is een oordeel mogelijk of de parkeerproblematiek in de omgeving van Valkenhuizen oplosbaar is. De aanvaardbaarheid van het wegvallen van de parkeermogelijkheden in het plangebied moet hiermee in relatie worden gebracht.

Parkeren in het plangebied door bezoekers van evenementen in Geiredome is bij realisatie van het plan ook niet meer mogelijk.

3.6 Analyse Wonen

3.6.1 Relatie omliggende wijken

De samenstelling van de woningvoorraad van de naastgelegen wijken Geitenkamp en Monnikenhuizen kenmerkt zich door zeer grote aandelen sociale huurwoningen. De corporaties gaan woningen aanpassen aan de kwalitatieve eisen van de huidige tijd (o.a. doorsamenvoeging). Voor de woningen die door deze transformatiemaatregel aan de sociale voorraad onttrokken worden kan (deels) compensatie op de Saksen Weimar locatie geboden worden.

3.6.2 Programma Wonen Saksen Weimar

Er ligt een prestatie-afspraken in het kader van het KAN ten aanzien van 35% "betaalbaar bouwen" (kostprijs < € 172.000). Deze geldt als gemiddeld voor de komende 5 jaar. Het uitgangspunt is dat ook voor kleinere projecten een grote differentiatie en diversiteit haalbaar is; ook in het plangebied dient daarom een substantieel deel in het betaalbare segment gerealiseerd te worden. Door de gemeenteraad is dit percentage opgehoogd tot 40%.

Bevordering van het eigen woningbezit en het aantrekken van hogere inkomens naar Arnhem (versterking van het economisch draagvlak), alsmede het op gang brengen van verhuisketens, zijn belangrijke gegevens voor de verdere invulling van het woningbouwprogramma.

Wat betreft de doelgroep ouderen en zorgvragers beschikt de gemeente over het "Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg in Arnhem-noord". In dit kader heeft de Drie Gasthuizen Groep aangegeven belangstelling te hebben voor zo'n 40 woningen en een wijkservice- en ontmoetingspunt, met zowel een functie voor deze woningen als voor de wijk. Dit laat onverlet dat zoveel mogelijk van de te realiseren woningen ook voor ouderen geschikt dienen te zijn.

3.6.3 Kansen voor toevoegen van nieuwe woonmilieus

Het fraaie landschap van het plangebied en de monumentenstatus van de kazerneebebauwing bieden aantrekkelijke aanknopingspunten voor een bijzonder woningbouwprogramma. Verder is zoals boven aangegeven het introduceren van een zg. woonzorgzone kansrijk. Het kazerneekeukengebouw (gebouw E) biedt mogelijkheden; evenals het hoofdgebouw A (zie 3.2.1). De afwezigheid van winkelvoorzieningen in de buurt kan wellicht zo opgevangen worden. Een supermarkt of andere winkelvoorzieningen zijn waarschijnlijk niet in het plangebied inpasbaar; dit wordt nog uitgezocht. Vanuit de beleidsvisie die bekend staat als "wijkconomie" is te pleiten voor het integreren van bedrijfsmatige elementen in het woonmilieu. Steeds meer blijkt dat nieuwe ondernemers (starters) gebruik maken van hun woonhuis, of kleinschalige voorzieningen in de woonwijk. Hieruit is het besef gegroeid dat de wijk een broedplaats kan zijn voor nieuwe bedrijvigheid. De gemeente probeert werken aan en bij huis te faciliteren, met als uitgangspunten:

- werken aan huis is - binnen zekere grenzen - toegestaan;
- het stimuleren van de bouw van bedrijfsverzamelgebouwen;
- het stimuleren van de bouw van Woon-werk units en atelierwoningen.
- in nieuwe (bestemmings)plannen mogelijkheden voor woon-werkvoorzieningen op te nemen

Verskillende vormen woon/werkeenheden zijn goed denkbaar in (een deel van) de monumentale gebouwen. Vooral de loodsen zijn daarvoor geschikt.

3.6.4 Monumentaal wonen

De vraag wie moet/kan er in de monumenten wonen kan nu nog nauwelijks worden beantwoord. Voor meerdere doelgroepen is wonen in een monument aantrekkelijk. Een en ander is echter in belangrijke mate afhankelijk van de financiële haalbaarheid van de transformatie van de kazerneegebouwen naar woningen. Belangstelling is er zeker, bijv. van de nu aanwezige tijdelijke bewoners (kunstenaars). De doelgroep bepaalt voor een deel het prijskaartje dat er aan komt te hangen. Ook de ontsluitingsmogelijkheden (lift naar verdiepingen?) bepalen voor wie de woningen geschikt zijn te maken. Zoals gezegd zijn ook verschillende vormen woon/werkeenheden in de monumentale gebouwen goed denkbaar.

3.7 Analyse archeologie

Een klein deel van het gebied heeft een hoge verwachting. En rekening te worden gehouden met verder archeologisch onderzoek.



Impressies Kazerneterrein, met bunker (links onder)



Panorama militair voertuigterrein



Kazerneterrein met bunker (uiterst links op de foto)



↑ Gemeentelijke sportvelden →



4 Uitgangspunten

4.1 Uitgangspunten landschap

De inpassing van de nieuw te bouwen woonbuurt in Saksen Weimar heeft invloed op het landschap eromheen. Het uitgangspunt is dat de waardevolle structuren zoals beschreven worden opgenomen in de nieuwbouw in het plangebied. Dit betekent niet dat hiervan niets zichtbaar zal mogen zijn; integendeel, het ruimtelijk-visuele effect dat dit zal hebben (zie hoofdstukken 2 en 3) is belangrijk voor de noordelijke stadsrand van Arnhem qua karakter en uitstraling. Een en ander wordt ingepast in harmonie met het kwetsbare landschap aan de Veluwe rand. Grote contrasten door te massale of te hoge bebouwing zijn niet aan de orde. Daarentegen zullen evenwichtige, subtiele toevoegingen de herkenbaarheid van de plek vergroten.

4.1.1 Bomen

Er is een inventarisatie van de bomen uitgevoerd (juli 2005). Aan de hand hiervan dient te worden nagegaan welke bomen in het plan een plek moeten of kunnen krijgen, welke bomen gekapt mogen worden, welke bomen kapvergunningsplichtig zijn etc.

Te allen tijde dient de kwaliteit van de bomen onderzocht te worden

4.1.2 Plangebied

Uitgangspunten voor een goede landschappelijke inpassing van de woningontwikkeling in het plangebied zijn:

- handhaven van het besloten karakter van het plangebied;
- zonerings groen/bebouwing: van bos (west) tot stedelijk wonen (oost);
- deze zones via verweving harmonisch in elkaar laten overgaan;
- respecteren van het begroeide talud midden over het terrein; het kan nodig zijn de terrasvormige opbouw hier en daar om te vormen;
- een goede aansluiting op bestaande bebouwing en groen in de omgeving;
- inpassing van bijzondere landschapselementen zoals de beboste hellingen, waardevolle bomen, e.d. (ook de bunker);
- het overzicht over het terrein niet blokkeren bijv. door grote aaneengesloten bouwmassa's;
- eventueel op enkele goed gekozen plaatsen doorzichten maken in de bestaande beplanting langs de Apeldoornseweg naar het dal van de Schelmsseweg.

4.1.3 Omgeving plangebied

Om een goede landschappelijke structuur te creëren is het van belang:

- de ruimtelijke structuur van het (voormalige landgoed-)park Klarenbeek door te zetten.
- Gebruik maken van boomsoorten van het wintereiken-beukenbos; de bestaande naaldbomen aanplant deels behouden, deels omvormen.
- De padenpatroon (ook de recreatieve paden) aan laten sluiten op die van park Klarenbeek en het buitengebied (lange afstandspaden).



Verweving Groen-Bebouwd



Beslotenheid terrein, taluds



Historische patronen

4.1.3 Visievorming

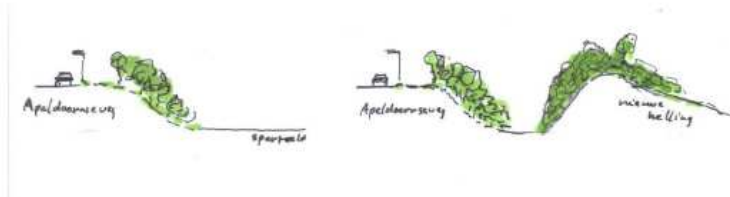
Het handhaven van de terrassen is niet per se een uitgangspunt. Het voor het vroegere doel (sportvelden en parkeerterrein) genivelleerde terrein hoeft voor het nieuwe doel, woningbouw, niet de meest gunstige vorm te zijn. Een geaccidenteerd gebied zoals hier in het noorden van Arnhem komt in ons land niet veel voor en bouwen daar is daarom een uitdaging. Een geleidelijk verloopende helling kan leiden tot een aantrekkelijk woonmilieu, en een aanzet geven voor bijzondere woningbouw. Zie schets:



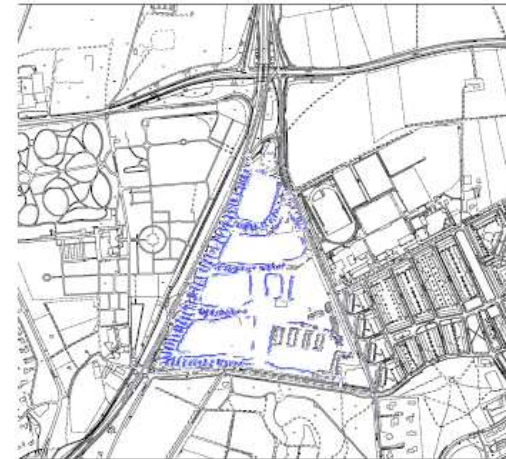
Een en ander kan dus aanleiding zijn de terrassen (gedeeltelijk) te vergraven. Het met fors bos begroeide talud moet echter intact blijven. Het is zelfs mogelijk dat door vergraving van het terras tot een hellend terrein dit talud zelfs in een kleine heuvelrug verandert. Zie schets (doorsnede zuid - noord):



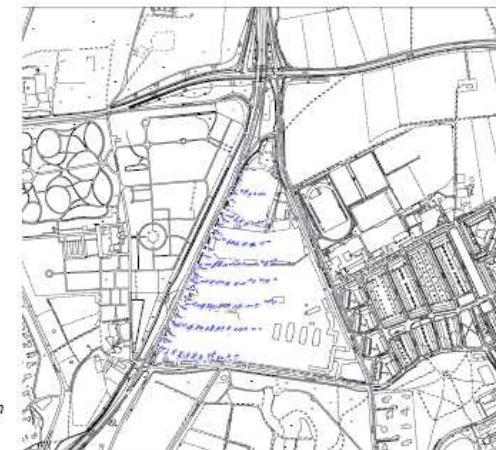
De randen van het plangebied moeten ingepast worden in het plan. Op het aangrenzende terrein zijn zo nodig wel aanpassingen mogelijk; door gedeeltelijke ophoging van het ernaast gelegen terras kan een tweede helling ontstaan. Het talud langs de rand verandert dan als het ware in een "holle weg" door ophoging van het naastgelegen terrein. Behalve dat door te bouwen op de helling een aantrekkelijker woonmilieu kan ontstaan, wordt daar bovendien de situatie wat het verkeerslawaai betreft gunstiger. Zie schets (doorsnede langs de Apeldoornseweg, west - oost):



Ook langs de Monnikensteeg kan de lagere ligging van het bouwterrein benut worden, door het parkeren onder in de bebouwing te situeren. In de hogere lagen wordt de uitzichtmogelijkheid beter benut. Zie schets volgende bladzijde.



Terrassen....



.... of hellingen



Interpretatie van het oude wegenpatroon levert een zeer bruikbaar uitgangspunt op voor de indeling van het plangebied, zowel functioneel (routes) als visueel (zichtlijnen). De verlengde Beukenlaan kan aansluiten op het verlengde van de Weg naar de Stenen Tafel. Deze route, verder verlengd naar het noorden, komt uit bij de Monnikensteeg ter hoogte van het uitzichtspunt over het dal van Valkenhuizen (zie kaart *Zichtlijnen, routes*). Deze ontsluiting maakt het mogelijk het gehele gebied te structureren en beleefbaar te maken. Bovendien sluit hij goed aan op een recreatieve route vanuit de stad naar buiten. Deze is daarom uitsluitend voor langzaam verkeer bestemd.

Voor het autoverkeer komt er een andere ontsluiting, losstaand van deze.

Er zijn drie hoofdrichtingen in het plangebied te onderscheiden, volgens welke de ruimtelijke elementen georiënteerd zijn. Deze richtingen zijn orthogonaal, ofwel opgebouwd volgens een gridpatroon.

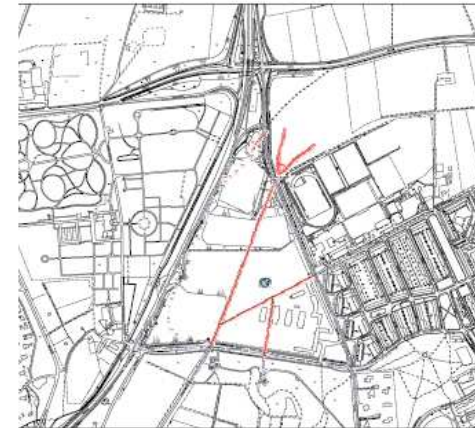
- De Monnikensteeg en loodrecht daarop de (verlengde) Beukenlaan; grote delen van de aanliggende woonwijk, het sportcomplex en het noordelijke deel van de kazernebebouwing is volgens deze richting georiënteerd (geel op de Kaart *Richtingen*);
- de Weg achter het Bos en de richting loodrecht daarop; het zuidelijke deel van de kazernebebouwing en de flats langs de Monnikensteeg zijn op deze richting georiënteerd (rood op de Kaart *Richtingen*);
- de Weg langs de Begraafplaatsen en de richting loodrecht daarop; hierop zijn enige minder belangrijke elementen richtingen zoals de sportvelden georiënteerd (blauw op de Kaart *Richtingen*).

Van deze richtingen biedt de oriëntatie van de Weg achter het Bos de beste mogelijkheden voor woningbouw. Woningen die op het zuiden gericht zijn (iets naar het westen gedraaid) hebben energetisch de gunstigste positie ten opzichte van de zon. Dit in het kader van het DUBO. Naar het noorden toe hebben op die manier georiënteerde woningen ook het beste uitzicht op het dal van Valkenhuizen, althans de hogere bouwlagen.

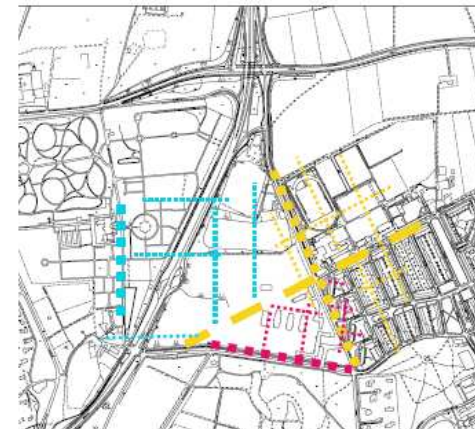
4.2 Uitgangspunten cultuurhistorie

4.2.1 Monumentale kazernebebouwing en omgeving

Door de bestaande bebouwing en besloten ligging vraagt de ontwikkeling van het plangebied om een bijzondere en wellicht eigenzinnige benaderingswijze. Uit de analyse (zie 3.2.1) komen de uitgangspunten naar voren:



Zichtlijnen, routes



Richtingen

- Gebouw A: een multifunctioneel karakter, het grootste deel van het gebouw is ook geschikt voor een woonfunctie.
- Gebouwen B, C, D en ook P: woonfunctie, eventueel ook een woon-werkfunctie (bijv. ateliers).
- Gebouw E (keuken/restaurantgebouw): zorg- of ondersteunende functies.
- Gebouwen F en M: woon/werkfunctie.
- De drie kleine opstallen behorend bij het monumentale ensemble: bedrijfses, bergings- of stal-ruimten.

Het exercitieterrein en de oorspronkelijke groenelementen binnen het complex moeten gehandhaafd blijven. Er dient daarbij zoveel mogelijk vrij zicht te blijven op de historische kazernebebouwing.

Het handhaven van de cultuurhistorische waardevolle elementen in de omgeving van het plangebied is uitgangspunt. Waar mogelijk en wenselijk moet aangesloten worden op de waardevolle landschappelijke elementen, zoals De Stenen Tafel en de Watertoren, en dito structuren zoals het patroon van oude landwegen.

Al deze objecten moeten goed bereikbaar zijn. Het is belangrijk ze vanaf een netwerk van recreatieve routes te kunnen bekijken.

4.3 Uitgangspunten milieu en ecologie

4.3.1 Bodemverontreiniging en afvalverwerking

Op de verontreinigde locaties zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens wordt aanbevolen om na te gaan of na 1996 milieubedreigende activiteiten op het terrein hebben plaatsgevonden. Op basis daarvan kan aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Voor afvalinzameling is het Arnhemse beleid van toepassing (zoals ondergrondse containers bij gestapelde bouw).

4.3.2 Verkeershinder en hinder van Sportvelden

Onderzoek moet duidelijk maken waar en hoe maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting terug te dringen. Dit kan door bijv. stillere wegdektypen of door schermen. Een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd bij de provincie.

Bij de planning van woningbouw op Saksen Weimar moet ook rekening gehouden worden met de parkeeroverlast die Sportpark Valkenhuizen bij grotere evenementen in zijn omgeving veroorzaakt.

Hinder van de sportvelden van Valkenhuizen ten opzichte van de nieuw te bouwen woonwijk speelt geen rol omdat de afstand groter is dan 50m. Naar het terrein wordt ook uitgeweken door bezoekers van Gelredome. Indien het plangebied transformeert naar een woonwijk met veel groen, is deze functie niet meer mogelijk.

Gelredome moet tijd geboden worden om een andere voorziening te treffen.

4.3.3 Luchtkwaliteit

Bij nieuwbouw van een gevoelige functie zoals wonen op Saksen Weimar moet dit aspect onderzocht worden; volgens het Besluit Luchtkwaliteit is het namelijk niet toegestaan nieuwe knelpunten voor wat betreft lucht te creëren. De Europese Richtlijn voor fijn stof is met name aandachtspunt.

4.3.4 DUBO

In de nota "Duurzaam bouwen van de gemeente Arnhem" is vastgelegd dat in Arnhem op verschillende schaalniveaus duurzaam zal worden ontworpen, uitgevoerd en gebouwd. Hierin opgenomen is het "Convenant Duurzaam Bouwen" van het KAN. Het plangebied biedt met name goede mogelijkheden

voor wat betreft de aspecten situering van de bebouwing (bezonning) en natuurlijke afvloeiing van regenwater (afkoppeling).

4.3.5 Externe veiligheid

Het LPG-vulpunt van het tankstation aan de Apeldoornseweg heeft een veiligheidskring ten opzichte van woningbouw. Daarnaast moet er gekeken worden naar het groepsrisico.

Binnen de 10^e plaatsgebonden risicocontour (45 meter vanaf het vulpunt) mogen geen objecten (woningen, scholen) waarin mensen verblijven voorkomen.

Voor het groepsrisico geldt dat het aantal personen per hectare tussen de 45 meter en 150 meter niet meer mag bedragen dan 13.

4.3.6 Ecologie

Het plangebied moet ecologisch meer betekenis kunnen krijgen zodat het een volwaardig onderdeel van de groene wig-oost zal worden. Voor de brede groenrand parallel aan de Apeldoornseweg is aansluiting bij het bos van park Klarenbeek qua type het uitgangspunt. Daar is de potentieel natuurlijke vegetatie richtinggevend; bij de bebouwing stadsnatuur. Groen en woonwijk gaan geleidelijk in elkaar over met veel randsituaties. Aansluiten op groenstructuur (bos) van de omgeving. Voor het groene raamwerk is de Potentieel Natuurlijke vegetatie richtinggevend bij de bebouwing; maatregelen treffen voor stadsnatuur. In het Masterplan dient het beoogde niveau voor de inrichting van de openbare ruimte, plusniveau of een basisniveau, duidelijk te zijn.

Deze inrichtingsambitie dient in overeenstemming te zijn met de beschikbare middelen voor beheer en onderhoud op de lange termijn. Eenheid in ontwerp en beheer dus.

Het beperken van de hinder in de openbare ruimte dient uitgangspunt te zijn door bijvoorbeeld het bundelen van kabels en leidingen bij voorkeur in een kabelkoker, kabels- en leidingengoot of mantelbuis te plaatsen; zodat de groenwaliteit echt duurzaam tot ontwikkeling kan komen en het beheer van het openbaar gebied wordt verbeterd.

4.3.7 Water en riolering

Het beleid van de gemeente Arnhem is er op gericht de infiltratie van hemelwater te stimuleren. Voor de locatie betekent dit dat bij nieuwbouw het hemelwater op het eigen terrein in de bodem moet worden geïnfilteerd en niet via de riolering mag worden afgevoerd. Dit stelt tevens eisen aan de kwaliteit van het hemelwater in relatie tot de toe te passen bouwmaterialen; daarom geen gebruik van uitloegbare bouwmaterialen.

Voor het afkoppelen van verharde oppervlakken (daken) die momenteel nog afwateren op het vuilwater riool bestaat er een mogelijkheid om in aanmerking te komen voor subsidie.

Voor de aansluiting op het gemeentelijke vuilwater-riool zal een nieuwe vergunning aangevraagd moeten worden. Vooraf dient een rioolplan te worden ingediend.

4.3.8 Afval

In het kader van het Afvalbeleidsplan 2001-2005 is het beleid van de gemeente om bij alle gestapelde woningen ondergrondse afvalcontainers te plaatsen. Voor laagbouw worden minicontainers uitgezet. Ten behoeve van de afvalophalendienst dienen doodlopende straten voorkomen te worden; anders moet een keerlus, of een clusterplaats voor minicontainers aan de doorgaande weg worden aangelegd.

4.3.9 Archeologie

In november/december 1999 is een booronderzoek uitgevoerd op het terrein (grasveld) voor de hoofdingang van het kazernecomplex. In diverse boringen is onder een oude akkerlaag houtskool en enkele

fragmenten verbrand bot aangetroffen. Dergelijke stukjes bot kunnen wijzen op de aanwezigheid van een crematiegrafveld, mogelijk uit de IJzertijd.

Indien op deze positie versterking van de bodem aan de orde mocht zijn is nader onderzoek naar deze archeologische waarden noodzakelijk. Dit zal dan moeten gebeuren door middel van een opgraving, voorafgaand aan sloop- of bouwactiviteiten.

4.3.10 Lucht

In het kader van het besluit luchtkwaliteit bevinden zich ter plaatse van het plangebied geen knelpunten. Uit de jaarrapportage "Luchtkwaliteit 2003" blijkt dat de grenswaarde NO₂ (stikstofdioxide) langs de Apeldoornseweg ter plaatse van het plangebied wordt overschreden. Afhankelijk van de afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de Apeldoornseweg zal nader onderzoek moeten uitwijzen of het plan voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit.

4.3.11 Duurzaam bouwen

In de nota "Duurzaam bouwen van de gemeente Arnhem" is vastgelegd dat in Arnhem op verschillende schaalniveaus duurzaam zal worden ontworpen, uitgevoerd en gebouwd. In deze nota wordt ook verwezen naar het "Convenant Duurzaam Bouwen Knooppunt Arnhem-Nijmegen 2000", waarbij is vastgelegd, dat aan een minimum kwaliteitsniveau van het DuBo moet worden voldaan. De nadere uitwerking dient in het plan van een ontwikkelaar te zijn opgenomen en dient te worden besproken met de DUBO-coördinator.

4.3.12 Energie

Op KAN-niveau is het convenant Duurzaam Bouwen KAN afgesloten tussen provincie, gemeenten, woningbouwcorporaties, aannemers en anderen. Hierin is een "pakket stedenbouw" en nog een aantal pakketten opgenomen. In het pakket stedenbouw zijn maatregelen opgenomen met betrekking tot energie. In het Arnhems Klimaatprogramma 2004-2007 zijn de volgende doelstellingen omschreven voor nieuwbouw:

- reductie van de CO₂-emissie tot 50% ten opzichte van vergelijkbare locaties die volgens de gangbare praktijk uit 1990 zijn gebouwd;
- bij voltooiing van een wijk dient minimaal 10% van de energievraag door duurzame bronnen te worden geleverd.

Bij plannen van minder dan 300 woningen moet aangegeven worden op welke wijze de gemeentelijke doelstellingen worden gehaald. Om de gemeentelijke doelstelling te halen kan daarnaast een keuze worden gemaakt uit energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en doelmatige energiesystemen. De energieprestatienorm uit 1990 moet vermeld zijn om aan te geven dat aan de doelstelling wordt voldaan.

4.4 Uitgangspunten sport en recreatie

4.4.1 Bestaande sportvelden

De sportfunctie verdwijnt uit het plangebied. De bestaande sportvelden moeten elders worden gecompenseerd. Voor de sportsector worden in het plangebied geen bijzondere voorzieningen aangebracht. Rustig recreatief medegebruik van het gebied (wandelen, fietsen, joggen e.d.) heeft vanaf het begin van de planvorming een belangrijke rol gespeeld, evenals de openbaarheid ervan. Een ander in aansluiting op de recreatieve padenstructuur in de omgeving, zodat ook de bewoners van andere wijken er gebruik van kunnen maken. Het gaat er om een uitdagende omgeving te realiseren.

4.4.2 Recreatie

Aansluiten op de recreatieve padenstructuur uit de omgeving. Het gebied voor met name omwonenden uit de wijken Monnikenhuisen en Geitenkamp passeerbaar maken. Voor recreatief gebruik van bewoners geen specifieke voorzieningen treffen maar in principe een uitdagende omgeving bieden. Gezien het gevarieerde bouwprogramma anticiperen op de behoefte aan openluchtrecreatie van diverse gebruikers, en levensloopbestendigheid. Voor kinderen speelruimten realiseren.

4.5 Uitgangspunten verkeer

4.5.1 Autoverkeer

De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer zal plaats moeten vinden via de Monnikensteeg en de Weg achter het Bos; deze zijn onderdeel van het hoofdwegenet van Arnhem. Ze kennen voor een verkeersader een "normale" intensiteit (tussen 6000-9000 mtv / etm).

De uitwendige ontsluiting van Saksen Weimar voor het autoverkeer moet plaats vinden op de Weg achter het Bos en/of de Monnikensteeg. Omdat het beleid erop gericht is het aantal aansluitingen op verkeersaders zoveel mogelijk te beperken (duurzaam veilig en vlotte doorstroming), moet er een maximum gesteld worden aan het aantal aansluitingen.

Met de komst van een flink aantal woningen op Saksen Weimar zal de intensiteit op het kruispunt Weg achter het Bos/Monnikensteeg flink toenemen; aandacht voor de verkeersveiligheid is nodig, evenals voor ontsluiting voor noodhulpdiensten.

Ten behoeve van de inwendige ontsluiting van Saksen Weimar is het verkeerskundig het meest logisch het gebied "op te knippen" en te ontwikkelen als een drietal afzonderlijke doch samenhangende woongebieden met alle ook een eigen gebiedsontsluiting, die uitkomt op de Weg achter het Bos of de Monnikensteeg. Het noordelijke deel van het plangebied kan dan ontsloten worden op de plek waar nu de ontsluiting is voor de sportvelden of een ontsluiting te creëren die iets noordelijker ligt, in de vorm van een T-aansluiting. Voor de twee zuidelijke delen ligt het voor de hand op de Weg achter het Bos te ontsluiten, op 1 of 2 punten. Dit kan op de huidige plekken, maar ook andere zijn mogelijk.

Als het gebied als één geheel ontwikkeld wordt, zijn minimaal 2 ontsluitingspunten noodzakelijk gezien de ligging/ ontsluiting van de woonwijk Monnikensteeg.

Resumerend:

- maximaal 2 aansluitingen op de Weg achter het Bos;
- maximaal 2 aansluitingen op de Monnikensteeg; de kazernepoort alleen voor langzaam verkeer;
- de verschillende deelgebieden krijgen ieder een eigen auto-ontsluiting, plus een tweede ten behoeve van hulpdiensten (eventueel uitgevoerd als noodroute);
- de aansluitpunten van buurtontsluitingswegen op de Weg achter het Bos of de Monnikensteeg op minimaal 100 meter van bestaande kruispunten/ aansluitingen aanleggen;
- bij voorkeur geen kruispunten, maar T-aansluitingen realiseren;
- ten behoeve van de verkeersveiligheid op het kruispunt Weg achter het Bos/Monnikensteeg is een reconstructie dringend gewenst.

4.5.2 Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Met de komst van de woningen op het Saksen Weimar terrein stijgt de verkeersintensiteit op de Monnikensteeg. De aanleg van ontbrekende fietspaden op de Monnikensteeg is daarom noodzakelijk zodat sprake is van veilige en logische aansluitpunten op de omliggende wegen en fietspaden, ook op de Apeldoornseweg. Er moet straks sprake zijn van een fijnmazig, veilig en samenhangend "buurfietsnetwerk", met een maaswijdte van ongeveer 100m. Ook de aanleg van de nog ontbrekende voetpaden zal dan meegenomen worden.

Door de ontwikkeling van Saksen Weimar tot woongebied zullen hoge eisen gesteld worden aan de oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers. Nader bekeken zal moeten worden op welke plaatsen en in welke vorm verkeerskundige aanpassingen noodzakelijk zijn. De oversteekpunten en aansluitingen op de Weg achter het Bos en de Monnikensteeg moeten uit oogpunt van verkeersveiligheid zoveel mogelijk gecombineerd worden met auto-ontsluitingen. Aparte fiets-/voetgangersoversteken op de Weg achter het Bos of de Monnikensteeg moeten alleen bij hoge uitzondering toegepast worden en voldoen aan hoge verkeersveiligheidseisen.

Interne ontsluiting: het is belangrijk dat de bestaande bushaltes in de omgeving door middel van goede, rechtstreekse voetgangersroutes goed bereikbaar zijn vanuit de woonvelden.

4.5.3 Parkeren.

Het voorkomen van parkeeroverlast in het plangebied is uitgangspunt voor de inrichting ervan.

Voor het parkeren ten behoeve van de toekomstige bewoners moet uitgegaan worden van de parkeernormen zoals die in de Parkeernota Arnhem 2003-2010 opgenomen zijn. Niet alleen de hoeveelheid parkeerplaatsen is belangrijk, maar vooral ook de ligging, de afstand tot de woningen. Per woonsoort en -vorm zal een adequate parkeeroplossing moeten worden gezocht. Gezien de hellingen en taluds zijn er goede mogelijkheden voor ondergronds parkeren.

Resumerend:

Parkeren: als richtlijn moet aangehouden worden:

- bewonersparkeerplaatsen op max. 50 meter van de woning;
- bezoekersparkeerplaatsen op max. 70 meter van de woning.

Voorkomen van parkeeroverlast van sportcomplex Valkenhuizen is mogelijk door:

- de auto-ontsluiting van de woonvelden niet te combineren met aansluiting Monnikensteeg/ Beukenlaan;
- zicht vanuit de Monnikensteeg op evt. parkeervoorzieningen in de woonvelden te vermijden.

4.6 Uitgangspunten wonen

De visie op het woningbouwprogramma van Saksen Weimar is als volgt.

- Het programma is aanvullend op woningvoorraad in de naast gelegen wijken.
- Naast de (ten behoeve van de Geitenkamp) te compenseren woningen dienen er vooral woningen in de betaalbare koopsector (< € 172.000), te komen.
- De verdere invulling van het woningbouwprogramma vindt plaats met (middel)dure huur en met name met (middel)dure koopwoningen.
- Verdeling naar prijsklasse: de volgende indicatieve mix wordt voorgesteld:
 - o betaalbaar 40% met name koop
 - o middelduur 30% huur en koop
 - o duur 20% koop
 - o top 10% koop
- Het Particulier Opdrachtgeverschap (PO), variërend van de uitgifte van vrije kavels tot consumentgerichte projectontwikkeling en collectief opdrachtgeverschap, kan in een nader te bepalen vorm in het programma opgenomen worden. Vooral vanwege de gemeentelijke grondpositie liggen hier mogelijkheden voor PO-varianten.
- De te realiseren woningen dienen ook voor ouderen geschikt te zijn. Verder is het "Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg in Arnhem-noord" het uitgangspunt.
- Wat betreft de verstedelijking heeft het de voorkeur om met gebruikmaking van de landschappelijke kenmerken de groenstructuur zo veel mogelijk te behouden of terug te laten komen. Een overgang van landelijk woonmilieu (kenmerkend bijv. villawijken, wonen in het landschap en het

landgoedwonen) naar een randmilieu (kenmerkend van deze omgeving is de grote hoeveelheid huis met tuin) staat daarbij voor ogen. De haalbaarheid hiervan moet worden onderzocht. Voorlopig wordt uitgegaan van een verdeling grondgebonden : gestapeld van 70% : 30%. Hiervan mag worden afgeweken als dit nodig is om de geplande stedenbouwkundige opzet mogelijk te maken.

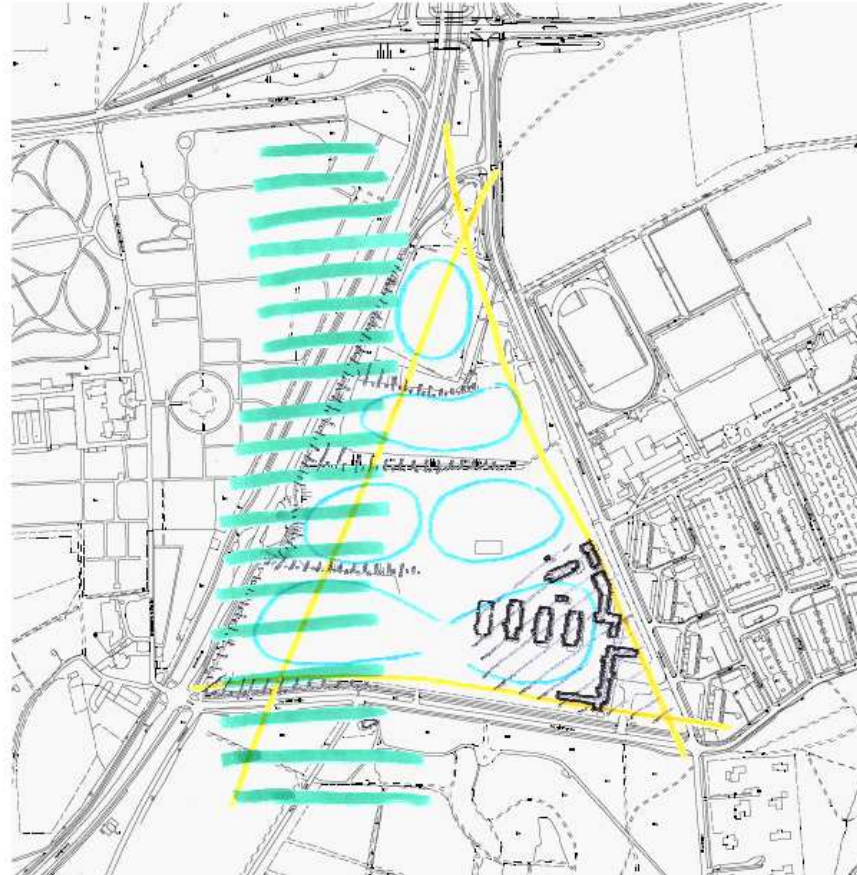
- Met gebruikmaking van de landschappelijke kenmerken van het gebied, de hoogteverschillen en het groen, de bestaande bebouwing in de vorm van de te transformeren kazernegebouwen liggen er mogelijkheden om herkenbare woonmilieus met eigen identiteit te realiseren. Ook voor de ontwikkeling van deze locatie geldt dat kwaliteit prevaleert boven kwantiteit (kwaliteit, veilig, comfortabel).
- Het toevoegen van nieuwe woonmilieus (woon/werkeenheden, etc.) is uitgangspunt, zie 3.6.3.
- De wensen van de woonconsument zijn een belangrijk uitgangspunt.
- Op het moment dat meer zekerheid ontstaat over de beschikbare hoeveelheid te bebouwen grond moet een markttoets gehouden worden. De uitkomsten kunnen aanleiding zijn tot bijstelling van dit programma en het stellen van nadere randvoorwaarden.

5 VISIEVORMING

5.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Uit de voorgaande teksten kwamen de volgende belangrijke ruimtebepalende elementen naar voren:

- de brede groene rand aan de westzijde van het plangebied, ter versterking van de groene wig-oost (Structuurplan, Groenplan).
- De verdiepte ligging, en de terrasvormige opbouw van het terrein. De grote terrassen zijn eventueel (deels) tot geleidelijk verlopende hellingen om te vormen.
- Geluidhinderzones langs de wegen.
- De monumentale kazernebebouwing plus omgeving.



5.2 Randen

Het plangebied blijft een introverte sfeer behouden; naast de verdiepte ligging spelen de groene randen een bijzondere rol.

De zoom langs de Apeldoornseweg is ter voortzetting van het groen in de parken Klarenbeek en Moscowa hoofdzakelijk als bos bedoeld. Op die manier krijgt de groene wig hier meer 'body'. Deze zoom moet ook om milieuredenen (geluid, filtering fijn stof) een fors formaat hebben.

Ongeveer halverwege verdeelt het bestaande met mooi bos begroeide talud het plangebied in een noordelijk en een zuidelijk deel.

Al dit groen heeft natuurlijk bij uitstek ook een recreatieve functie, en zal dan ook openbaar en goed toegankelijk zijn. Ook moeten er voor wandelaars en fietsers goede aansluitmogelijkheden naar de omliggende groengebieden zijn.

Langs de Weg achter het Bos en de Monnikensteeg is een relatief smalle groenrand aangegeven (rooilijn van de bestaande kazernebouw oppakken). Bij de eerstgenoemde sluit deze aan op de aanwezige fraaie, zware laanbepanting. Bij de tweede op de meer transparante boomstructuur; dit is van belang vanwege het uitzicht in noordoostelijke richting. Hier en daar meer zicht bieden op de bestaande en nieuwe bebouwing. Langs het westelijke gedeelte van de Weg achter het Bos zal bos en ondergroei het beeld bepalen.



5.3 Ruimtelijke elementen

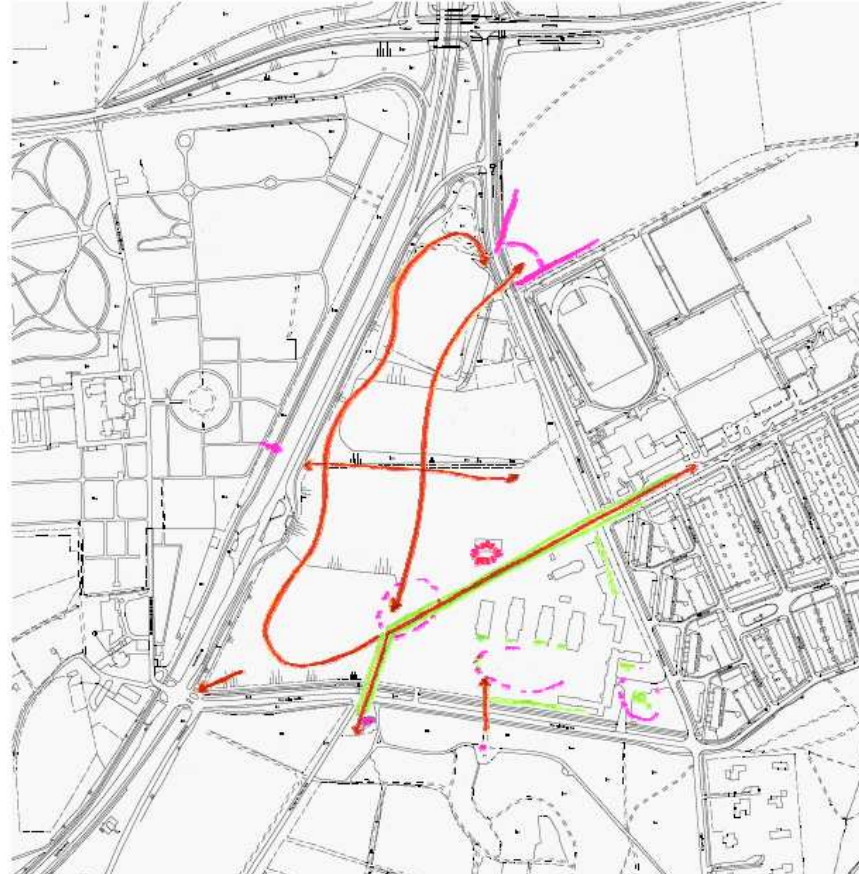
De historische kaart van 1900 geeft aan dat de Beukenlaan - inclusief beukenbeplanting - vroeger in het plangebied doorliep, en aansloot op Park Klarenbeek via het verlengde van de Weg naar de Stenen Tafel. Door deze lijn en de "verlengde Beukenlaan" weer te introduceren komt er een logische verbinding van het plangebied met de aanliggende woonwijken Monnikenhuizen en Geitenkamp. Ook komt het monumentale geheel van de voormalige kazernebebouwing door dit tracé wat meer los te liggen van de toekomstige nieuwbouw. Het blijft daardoor als ruimtelijke eenheid herkenbaar.

Aan de noordoostzijde van het plangebied is aan de Monnikensteeg op maaiveld een fraai uitzicht mogelijk over het dal van Valkenhuizen. Door dit belangrijke punt te verbinden met een tweede, daar waar de Weg naar de Stenen Tafel op de Weg achter het Bos uitkomt, ontstaat een as die de ruimte in het plangebied helpt te structureren (het "Valkenhuizen-pad").

Waar dit pad met de beide andere samenkomt kan een bijzonder groengebiedje ontstaan, een brink-achtige ruimte. Bijvoorbeeld in combinatie met de "Bunkerheuvel", een interessant ruimtelijk element dat op de een of andere wijze in de nieuwe woonbuurt opgenomen moet kunnen worden, als uitzichtspunt bijvoorbeeld.

De groenzone aan de Apeldoornsewegzijde wordt door een langzaamverkeersroute toegankelijk gemaakt (zie 5.2). Op verschillende punten zijn aantakkingen op andere tracés mogelijk.

Ook het exercitieplein en de groene voorhof van de kazerne zijn belangrijke ruimtelijke elementen.

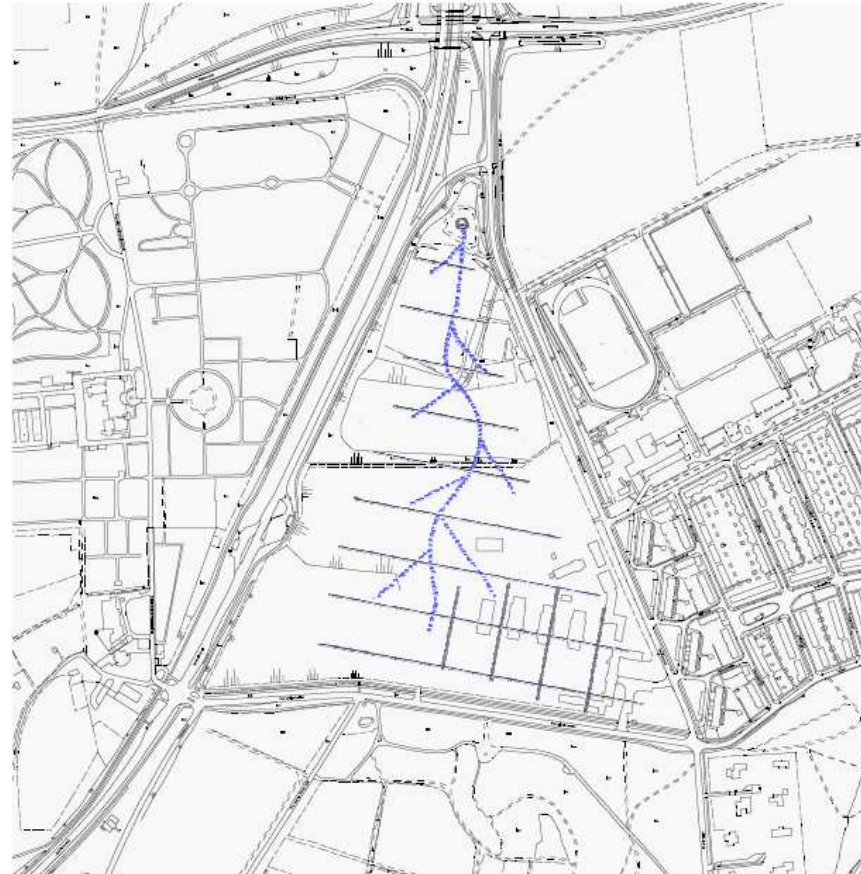


5.4 Richtingen - Duurzaam Bouwen

Van de bestaande richtingen in het plangebied blijkt de orthogonale opzet van het kazernecomplex het beste bruikbaar voor de ontwikkeling van een woonwijk, omdat:

- vanuit Duurzaam Bouwen-argument een zuid-oriëntatie, iets naar het westen gedraaid, energetisch ideaal is. Woningen die op die manier gesitueerd zijn profiteren maximaal van de bezonning.
- Bovendien maakt deze ligging dat er, wanneer er sprake is van hogere bebouwing, er aan de noordzijde ervan een fraai uitzicht richting dal van Valkenhuizen mogelijk is. Het gegeven "zuidzijde zon - noordzijde uitzicht" lijkt wat tegenstrijdig maar kan juist ook tot interessante architectonische en functioneel veelzijdige oplossingen aanleiding geven (zie schets 4.1.3). Bij het ontwerpen van de woningtypen is dit een belangrijk gegeven.

De zandige ondergrond van het terrein zeer goed benut worden voor de infiltratie van regenwater; de naar het noorden aflopende helling is perfect voor de bovengrondse afvoer van het surplus. Bij flinke regenval leidt een beektracé het water naar het laagste punt in het uiterste noorden van het plangebied. Hierbij kan een opvangvijver en/of een moerassige laagte een ecologisch belangrijke functie vervullen.



5.5 Bouwlocaties

Het combineren van de voorgaande schetsen maakt de gebieden zichtbaar die in aanmerking komen voor bebouwing. Deze zijn in rode arceringen aangegeven. De lijndichtheid van de arceringen geeft globaal de bouwintensiteit aan: in drie trappen van laagbouw, via lage stapelingen naar middelhoge bouw. Hogere bebouwing zou hier een te grote dominantie krijgen.

Laagbouw, in de vorm van vrijstaande en geschakeelde woningtypen, komt in het gebied langs de groenzone aan de Apeldoornseweg. De grotere kavels aan de westelijke rand, de kleinere langs de langzaam verkeersroute "Valkenhuizenpad".

Lage stapelingen (2-4 lagen) in de vorm van kleinere (urban villa's).

Middelhoge bouw (4-5 lagen) in de vorm van panoramafiets, gericht op het uitzicht van het dal van Valkenhuizen. Ten noorden van de bunkerheuvel is een nog iets hoger bouw-werk denkbaar (tot 7 lagen, bijv. als penthouse).



5.6 Auto-ontsluiting

Op de nu ontstane ruimtelijke hoofdopzet moet nog een auto-ontsluiting worden geprojecteerd. Deze is nog niet helemaal goed te plannen, onder meer omdat de parkeerproblematiek van het sportpark Valkenhuizen nog opgelost moet worden. Er is een ontsluiting gewenst die de stedenbouwkundige structuur versterkt. De verschillende delen van het plangebied krijgen daartoe ieder hun eigen toegang, logisch ingepast in die structuur.

Hiertoe is aan zowel de zuidkant (Weg achter het Bos) als aan de noordkant (Monnikensteeg) een auto-ontsluiting ingetekend. Ze lopen beide voor een deel parallel met het "Valkenhuizenpad", tot aan het met bos begroeide talud. Daar komt een keerlus. Via zijwegen zijn de aanliggende woonbuurtjes ontsloten.

Het "Valkenhuizenpad" moet echter zo min mogelijk doorkruist worden door autoverkeer. Dat betekent dat er voor de ten oosten hiervan gelegen woningen een tweede toegang aan de Monnikensteeg komt.

De automobilist bereikt de oude kazernebebouwing via de bestaande ingang aan de Weg achter het Bos.

De monumentale kazernepoort zal vooral dienen voor langzaam verkeer, en als nooduitgang. Deze is niet geschikt als reguliere toegang voor autoverkeer.



6 MASTERPLAN SAKSEN WEIMAR

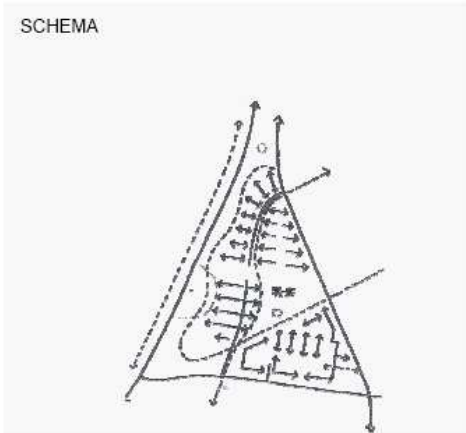
6.1 Structuurbeeld

Het Structuurbeeld levert de hoofdopzet voor het plangebied Saksen Weimar qua ruimtelijke inkadering, deelgebieden, ontsluiting en bebouwingsopzet.

Randen.

- Een brede groengordel aan de zijde van de Apeldoornseweg ondersteunt het beoogde beeld (groene invalsweg) en versterkt de groen-/ ecostructuur.
- Tevens vormt deze een ruimtelijke buffer ten behoeve van wegverkeerslawaaai en milieucontour brandstofverkoopspunt (LPG).
- De aaneengesloten (dubbele) bomenrij aan de zijde van de Weg achter het Bos flankiert de bebouwing (bestaand en aanvullend) van de voormalige Saksen Weimarkazerne.
- Een meer open structuur aan de zijde van de Monnikensteeg, waar oudbouw en nieuwbouw zich presenteren achter de reeds aanwezige laanbomen. De oudbouw (kazernes) dicht op de weg en aaneengesloten; de nieuwbouw op enige afstand van de weg en bestaand uit meer losse en licht gestapelde woonblokken in het groen.

SCHEMA



Deelgebieden.

- Een aantal deelgebieden ligt rondom de centrale brink met daarin de bunkerheuvel en een te realiseren bijzonder woongebouw; deze brink is omrand door de doorgetrokken Beukenlaan, het aanwezige bebost talud en een westelijke rand met nieuwbouw (licht gestapeld).
- Het kazernegebied, met een relatief strenge opzet bestaat uit oudbouw en nieuwbouw, rondom het centraal gelegen exercitieterrein (gemengde bebouwing).
- Een westelijke zone bestaande uit oost-west gerichte bouwstroken met afwisselende, hoofdzakelijk grondgebonden woningen in een groene setting, gesitueerd op de zon.
- Twee gebieden in de noordelijke punt van de driehoek Saksen Weimar, waarbinnen de bouwstroken langs de Apeldoornseweg met een geringere diepte worden voortgezet en aan de zijde van de Monnikensteeg worden aangevuld met licht gestapelde woningblokken in een open/groene structuur.

Ontsluiting.

- Binnen het plangebied is een ontsluitingsstructuur ontwikkeld die de stedenbouwkundige opzet versterkt. Langzaam verkeerroutes zorgen voor een attractieve en ontspannen beleving van het gebied en sluiten aan op routes in de omgeving.
- De auto-ontsluiting vindt plaats vanaf Weg achter het Bos en de Monnikensteeg. Het merendeel der woningen wordt ontsloten vanaf een centraal gelegen weg, onderbroken ter plaatse van het beboste talud. Voor het kazernegedeelte en de gebouwenclusters aan de Monnikensteeg zijn aparte insteekwegen voorzien.

Bebouwingsrichting:

- Om de samenhang in het gebied te versterken is in overwegende mate voor één bebouwingsrichting gekozen met daar waar nodig verdraaiing of uitwaaiing.

Groene verweving:

- Groen en woonwijk gaan geleidelijk in elkaar over. Van bos naar boomgroepen naar open terrein, omgeven door lanen.

6.2 Indicatieve uitwerking

6.2.1 Algemeen

De besloten, introverte ligging van het plangebied is uitgangspunt voor de stedenbouwkundig /landschappelijke visie. Het bestaande groen langs de wegen rondom en op de taluds van het plangebied blijft grotendeels intact als achtergrond van de nieuwe ontwikkelingen.

- De landschappelijk belangrijke as van de Beukenlaan wordt verlengd; deze vormt een strak lijnvormig laan element met aan de zuidkant "het oude Saksen Weimar" (de kazernebouw) en aan de noordkant "het nieuwe Saksen Weimar". Deze verlengde Beukenlaan legt als langzaam verkeersroute - voorzien van een dubbele bomenrij - de verbinding met de aanliggende woonwijken.
- Op de verbinding tussen de Weg naar de Stenen Tafel en het uitzichtspunt in het noorden van het plangebied komt een tweede langzaam verkeersroute ("het Valkenhuizenpad"), ongeveer midden over het plangebied. Deze route die niet zozeer rechthoekig verloopt, maar meer vloeiend de hellingen volgt, markeert een verschil in stedelijkheid: ten oosten ervan meer stedelijk wonen, ten westen ervan meer wonen in het groen.
- Waar deze twee elkaar ontmoeten ontstaat een brink-achtige ruimte, met een bebost heuveltje (de "Bunkerheuvel"). Het vormt het groene middelpunt van de nieuwe Saksen Weimarwijk, met een uitzichtspunt op de bunkerheuvel.

6.2.2 Bebouwing

De volgende bebouwingszones zijn te onderscheiden:

- de zone van de voormalige kazernes;
- een zone langs de Monnikensteeg, met panoramafiets (4-5 lagen); op de brink komt een forsere bouwvolume (tot 7 lagen);
- een zone langs de bosstrook aan de zijde van de Apeldoornseweg, met grondgebonden woningen, vrijstaand en 2/1-kappers;
- een zone met kleine gestapelde bouwvolumes (3-4 lagen) langs het "Valkenhuizenpad".

In deze zones verloopt het groenaandeel van weinig naar veel; aan de oostkant is de woonomgeving meer stedelijk en intensiever bebouwd en naar het westen toe wordt de woonomgeving meer open, ruimer verkaveld en groener.

Deze bebouwingszones nader belicht:

De voormalige kazernebouw wordt als volgt ingepast.

- De aanwezige sfeer van "besloten stenigheid" wordt versterkt door enkele afsluitende bebouwingsvolumes. Langs de west- en zuidzijde komen woonunits, te denken valt aan een woonhof, qua beeld aansluitend bij de kazernesfeer rond het exercitieplein. De open ruimte van het exercitieplein wordt op die manier ingekaderd (het exercitieterrein zelf blijft onaangetast). Parkeren zoveel mogelijk onder de nieuwbouw en/of het exercitieterrein.
- Aan de noordzijde ligt het kazernegebied meer open naar de nieuwe ontwikkelingen; deze komen tot dichtbij het bestaande en staan vanaf daar in verbinding met de rest van het plangebied.



Een alternatief zou kunnen zijn dat de kazerne wordt opgevat als een fort of burcht, waarbij ook langs de noordwestzijde (langs de verlengde Beukenlaan) bijv. een langgerekte woon/werk-unit komt met aansluitende muurwerken om hoogteverschillen op te vangen.

- Wijkservicepunt, woon/zorgwoningen. Ook deze worden in of nabij het kazernecomplex gedacht.
- Afronding en versterking van de Groene Wig-Oost.

De nieuwe bebouwing langs de Monnikensteeg:

- bestaat uit appartementengebouwen (4-5 lagen);
- is voor zover mogelijk gericht op het uitzicht over het dal van Valkenhuizen, ook qua architectuur (panoramafiets); parkeren ondergronds en op de begane grondlaag (gebruik maken van het hoogteverschil).
- Op de plek van het bestaande officiershotel kan een forsere bouwvolume komen, in een andere architectuur dan de overige appartementengebouwen langs de Monnikensteeg. Dit gebouw ligt aan de "brink" met de bunkerheuvel. Parkeren: in een kelder.

De bebouwing langs de bosstrook aan de Apeldoornseweg:

- ligt op een afstand van gemiddeld 80 m. vanaf deze weg. Bij het kruispunt met de Weg achter het Bos is dit ± 100 m., aan de noordkant van het plangebied ± 60 m.
- Er komen twee woonbuurten, gescheiden door het met bos begroeide talud; de beide andere niet-begroeide taluds kunnen ingepast worden, maar mogen ook vergraven worden tot gelijkmatig verloopende hellingen. Parkeren: waar mogelijk in/onder de woning (zie schets 4.1.3).
- De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, 2/1 kappers en kleine rijtjes ééngezinwoningen.
- De zone langs het "Valkenhuizenpad" bestaat uit een beperkt aantal kleine appartementengebouwen van beperkte hoogte, langs het pad. Parkeren ondergronds, gebruik makend van het eventuele hoogteverschil.

6.2.3 Ontsluiting

De auto ontsluiting vindt plaats vanaf de Weg achter het Bos en vanaf de Monnikensteeg. De hoofd-ontsluiting voor autoverkeer loopt voor een deel parallel aan de langzaam verkeersroute ("Valkenhuizenpad") met een onderbreking ter plaatse van het beboste talud. Belangrijk is dat het "Valkenhuizenpad" en de autoroute elkaar zo min mogelijk kruisen.

Aanvullend zullen delen van het plangebied separaat worden ontsloten:

- het kazernecomplex vanaf de Weg achter het Bos;
- de woningen ten noorden van de centrale groene ruimte via een aansluiting direct op de Monnikensteeg.

Langzaam verkeersroutes lopen door over het terrein, en vormen een eigen circuit, o.a. parallel aan de Amsterdamseweg en geven aansluiting op aanliggende gebiedsdelen.

- Het "Valkenhuizenpad" verbindt de Weg naar de Stenen Tafel in park Klarenbeek met het pad ten noorden van het sportcomplex Valkenhuizen.

6.2.4 Functies

- De hoofdfunctie voor het plangebied is wonen. De verdeling van de aangegeven percentages (zie hoofdstuk 4.6) over het plangebied en dichtheden volgt in een later stadium.
- Er zijn goede mogelijkheden voor woon-werkcombinaties, met verschillende accenten (thuiswerken-atelierwoningen-woonwerkunits). Deze zullen in hoofdzaak in het bestaande kazernecomplex een plaats vinden.

7 REFERENTIEBEELDEN (ILLUSTRATIEF)

Wonen aan de rand van het groen



Appartementen langs groene route



Gestapelde bouw (uitzicht)



Nieuwbouw bij kazernebouw



DUBO



COLOFON

De Gemeenteraad van Arnhem heeft dit Masterplan goedgekeurd op 4 juli 2005.

Bij de opstelling van het Masterplan is onder meer gebruik gemaakt van de "Nota Ontwikkelings-suggestie Saksen-Weimarterrein" gemaakt door K3 Architectuur & Planning (maart 2000) in opdracht van het wijkplatform Geitenkamp-Monnikenhuizen.

Aan het Masterplan hebben gewerkt:

<i>Opdrachtgever</i>	A.Matthijssen
<i>Projectgroep Saksen Weimar</i>	
<i>Projectleider:</i>	A.Tates
<i>Ruimtelijke Ordening:</i>	F.van Nievelt
<i>Wonen:</i>	F.Mosterd / M.Schoeman
<i>Verkeer:</i>	H.Temmink
<i>Vastgoed:</i>	G.Colenbrander
<i>Ruimtelijke Investerings:</i>	J.Tellings
<i>Voorlichting:</i>	H.Paulus
<i>Maatschappelijke ontwikkeling:</i>	B.Lauriks
<i>Stadsbeheer:</i>	E.Dirks-Jacobs / H.Vos e.a.
<i>Stedebouwkundig advies</i>	T.Kempman S.Heddema
<i>Landschapsadvies</i>	E.van Outvorst
<i>Tekenwerk</i>	F.van den Broecke

Gemeente Arnhem, november 2005