

HET NIEUWE DORP

EEN BIJZONDERE GEWONE WIJK!



MASTERPLAN

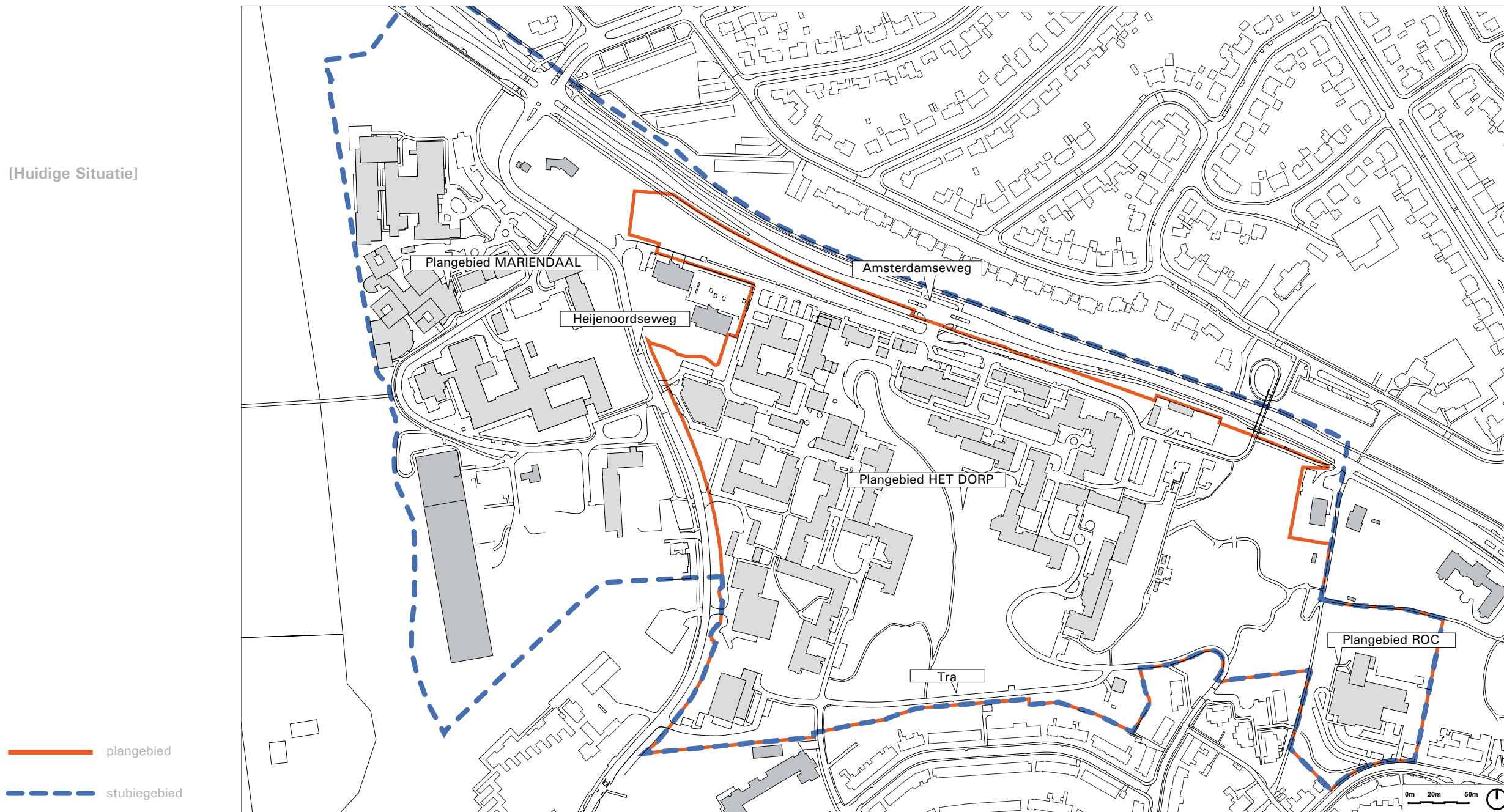
EEN BIJZONDERE GEWONE WIJK!

17 oktober 2011

03	PROJECT3NOORD
05	INTRO
	NAAST ELKAAR, MET ELKAAR
07	ANALYSE
07	HET LANDSCHAP
13	HET NETWERK
17	HET VERHAAL VAN DE PLEK

23	PLAN
23	HET GROENE CASCO
27	OPEN EN TOEGANKELIJK
35	PLEIN, BRINK EN TUINEN
45	PROGRAMMA
45	MENSGERICHTE INNOVATIE
49	GEZOND EN DUURZAAM
51	FASERING

[Huidige Situatie]



In Arnhem-West ligt een bijzonder terrein waar Het Dorp, revalidatiecentrum Groot Klimmendaal en de scholengemeenschappen Mariëndael en Het Prisma zijn gevestigd. Deze instellingen hebben een lange en bijzondere relatie met elkaar en met de locatie. Hun gebouwen liggen in een landschappelijk waardevol gebied, maar de meeste daarvan zijn sterk gedateerd en voldoen niet meer aan de (woon)wensen van bewoners. Siza, Groot Klimmendaal en De Onderwijsspecialisten willen hun terreinen daarom vernieuwen: Project3Noord! De samenwerking met de gemeente Arnhem is eind 2008 vastgelegd in een intentieovereenkomst, waar ook ROC Rijn IJssel zich bij aangesloten heeft.

De afgelopen periode is er intensief gesproken met de bewoners van Het Dorp en met onze burens in de omliggende wijken. Dit masterplan verbeeldt de resultaten van deze gesprekken en ontwerpessies, de thema's voor de vernieuwing. Het masterplan vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan dat door de gemeente wordt opgesteld. Het plan is tevens de basis van het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan openbare ruimte en de duurzaamheids- en energievisie. Deze documenten vormen samen het toetsingskader voor concrete bouwplannen. Het doel is om medio 2013, 60 jaar na de opening van Het Dorp, de eerste werkzaamheden voor de nieuwbouw te starten.

Het masterplan maakt een onderscheid tussen studie- en plangebied. Het studiegebied is circa 26,1 hectare groot en beslaat een groot deel van de groene wig in Arnhem-West. Het plangebied is circa 15,4 hectare groot en beslaat het eigendom van Siza. Het ontwerp voor dit gebied heeft een hoog realiteitsgehalte. De grondexploitatie is sluitend en Siza en bewoners gaan ervan uit dat de nieuwbouw in 2013 start. De ontwikkeling van het studiegebied rond Groot Klimmendaal en de scholen en ROC Rijn IJssel is evenwel met financiële onzekerheden omgeven en zal daarom nog niet in het bestemmingsplan worden

verwerkt. Partijen vinden het desondanks essentieel dat de ontwikkeling van het plangebied, en dan vooral de keuzes die met betrekking tot het groene casco en wandel- en fietsnetwerk worden gemaakt, wordt beoordeeld in het brede perspectief van het studiegebied.

Leeswijzer

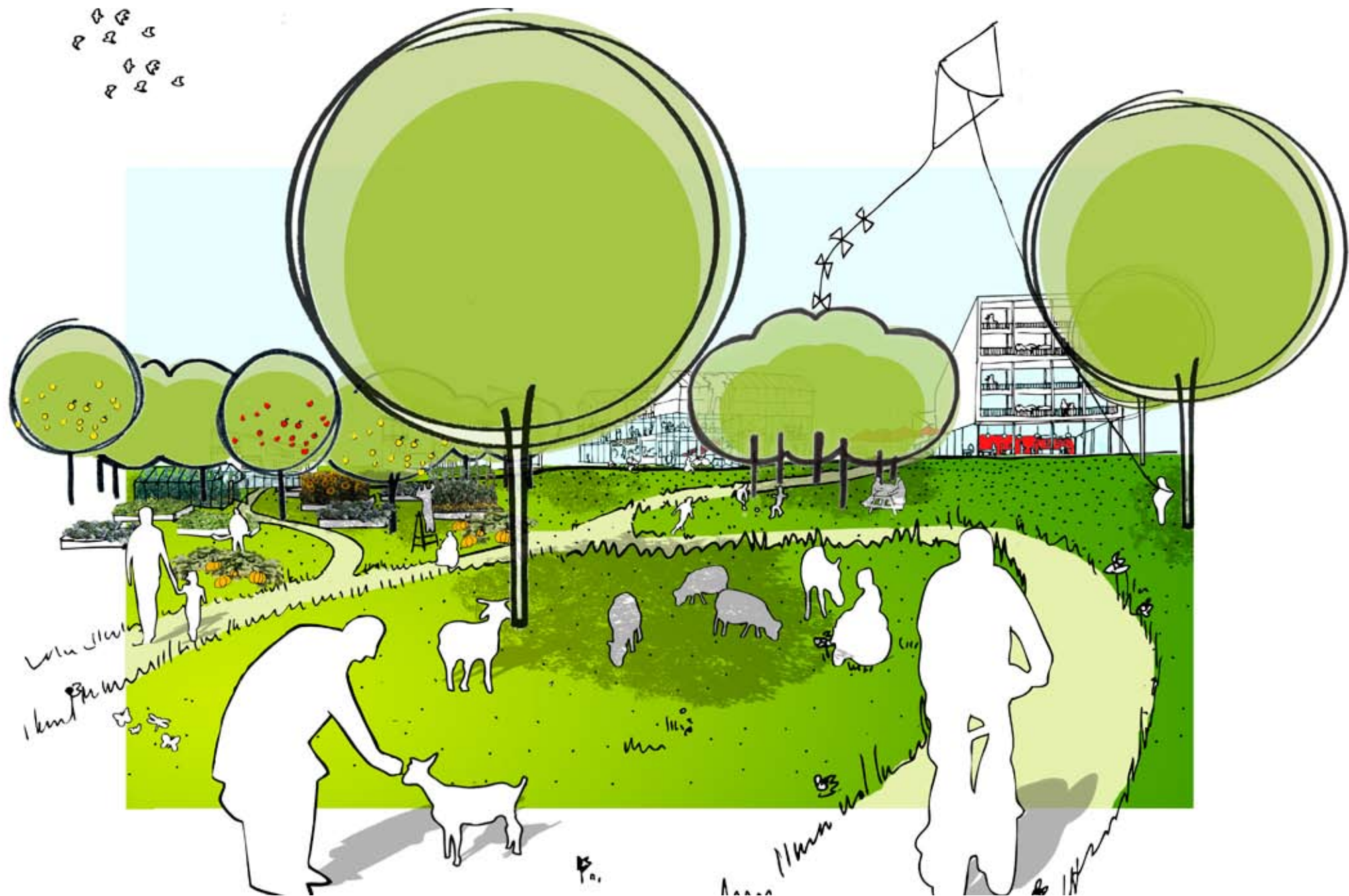
Het hoofdstuk Intro beschrijft de ambitie van de bewoners en Siza in Het Dorp. Het gaat daarbij om een integrale visie op wonen, werken, zorg en integratie die vervolgens is vertaald in een ruimtelijk plan.

Het hoofdstuk Analyse werkt de ruimtelijke aspecten verder uit aan de hand van drie overkoepelende en inspirerende thema's: Het landschap, Het netwerk en Het verhaal van de plek.

Het hoofdstuk Plan spiegelt zich aan de opzet van de analyse. Het groene casco vormt de basis. Routes verankeren het gebied in haar omgeving. Het casco en de routes definiëren vervolgens de clusters.

Het hoofdstuk Programma zet de uitgangspunten met betrekking tot wonen, werken en voorzieningen op een rij. Het schetst tevens de belangrijkste uitgangspunten voor de uitwerking: gezond en duurzaam!

Het masterplan is gebaseerd op een groot aantal onderzoeken die in de literatuurlijst staan vermeld. Geïnteresseerden kunnen deze onderzoeken opvragen bij www.project3noord.nl



Naast elkaar, met elkaar

De opening van Het Dorp was een belangrijke stap in de emancipatie van mensen met een beperking. Zij kregen hun eigen woning in hun eigen buurt. Deze opzet uit 1963 is echter geen eindpunt van het emancipatieproces. De bewoners van Het Dorp vinden het tijd voor een nieuwe stap. Van het huidige naar binnen gekeerde instellingsterrein naar een bijzondere gewone wijk!

Een bijzondere gewone wijk

Het 'gewone' staat voor een wijk waar mensen naast en met elkaar wonen, werken en ontspannen. Er is keuze uit huur- en koopwoningen in alle soorten en maten, zodat alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en gezinnen hier hun droomplek kunnen vinden. Alle woningen zijn toegankelijk, comfortabel en duurzaam. Een huis met tuin of toch liever het appartement met een wijds uitzicht? De rust van de bosrand of toch de levendigheid van het Dorpsplein? Een gewone wijk: zoveel mensen, zoveel wensen!

Het 'bijzondere' in deze bijzondere gewone wijk is dat je hier zelfstandig kunt wonen, ook wanneer je ondersteuning nodig hebt of bepaalde faciliteiten wenst. De inwoners van de wijk kunnen een beroep doen op het wijkknooppunt. Van hieruit wordt zeven dagen in de week en 24 uur per dag ondersteuning geboden, op afspraak en op afroep. Ook de bewoners van de omliggende wijken kunnen hiervan gebruik maken. In het wijkknooppunt werkt Project3Noord samen met

andere organisaties. Bewoners kunnen zo beschikken over een breed aanbod van voorzieningen op het gebied van service, welzijn, zorg en onderwijs. Het wijkknooppunt is één van de voorzieningen op het nieuwe Dorpsplein. Dit 'balkon naar de stad' biedt een prachtig uitzicht over het open veld met de kinderboerderij, volkstuintjes en duiventil. Het plein moet uitgroeien tot een levendige plek waar altijd iets te doen is. Niet alleen voor bewoners en bezoekers van Het Dorp, maar ook voor de bureaus uit Sterrenberg en Heijenoord. Want dankzij het uitgekende fiets- en wandelnetwerk, zullen zij het restaurant, de buurtwinkel en andere kleinschalige bedrijven 'als vanzelf' weten te vinden. Dat is belangrijk, want bedrijvigheid biedt aan inwoners, leerlingen en studenten de mogelijkheid om te leren en werken in een stimulerende omgeving.

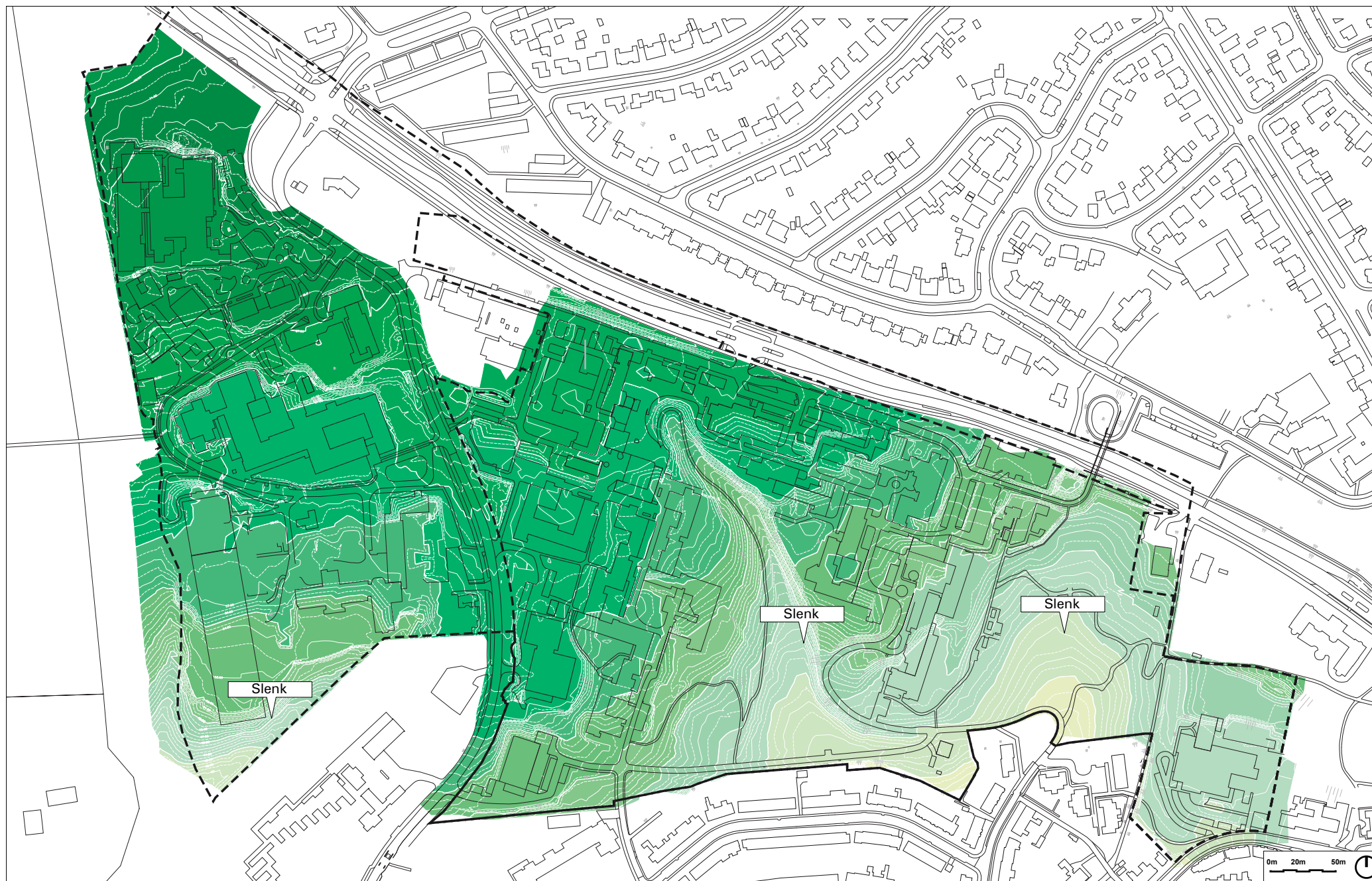
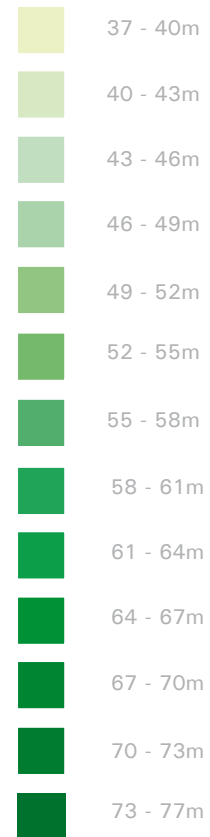
Verscheidenheid als meerwaarde

Het Dorp ligt op een mooie plek in Arnhem. Veel mensen zoeken zo'n harmonieuze woon- en leefomgeving, waar het landschap als het ware tot in de gebouwen doorloopt. Adviesbureau Motivaction heeft onderzocht welke mensen met welke kernwaarden zich hier willen vestigen. Zij heeft Project3Noord geadviseerd om zich vooral te richten op de 'postmaterialisten', mensen die harmonie en solidariteit belangrijk vinden. Deze groep is kritisch, idealistisch en hecht oprecht aan een open en gemêleerde wijk. Postmaterialisten wonen graag in een landelijke omgeving of in een kleurrijke stadswijk. Het Dorp biedt een combinatie van beide: een prachtig parklandschap én bureaus die net een tikje anders zijn dan zichzelf.

De omgeving van Het Dorp is nu al in trek bij de doelgroep. Nergens in Arnhem zijn zoveel postmaterialisten te vinden als in de wijken Sterrenberg en Heijenoord. Het aanbod betreft echter vooral bestaande bouw. Tijdens informatieavonden bleek dat veel bewoners op zoek zijn naar nieuwbouw. Veel van hen hebben zich daarom al spontaan aangemeld voor één van de nieuwe woningen.

Geomorfologie

Hoogtekleuren



Het landschap

De groene wig langs de Amsterdamseweg heeft in het gemeentelijke beleid dezelfde hoge status als Sonsbeek. Het zijn voormalige landgoederen met karakteristieke hoogteverschillen en afwisselend ‘open’ velden en ‘gesloten’ parkbos. Daar houden de overeenkomsten op. De bouw van grote complexen heeft de landschappelijke kwaliteit van de voormalige landgoederen Heyenoord en Den Heuvel sterk veranderd.

Geomorfologische onderlegger

Het studiegebied ligt op de flank van een stuwwal die tijdens de voorlaatste ijstijd is ontstaan. Landijs stuwde de oorspronkelijke rivierafzettingen op, waardoor bodemlagen verschoven. Het smeltwater erodeerde geulen of slenken uit. De meeste mensen kennen de scherp uitgesneden ‘vallei’ in het midden van Het Dorp. Maar ook het open veld met de kinderboerderij en volkstuintjes is een slenk, net als de ietwat verstopte laagte achter Groot Klimmendaal. Dit heeft grote hoogteverschillen tot gevolg. Zo ligt de Amsterdamseweg ter hoogte van het fietstunneltje op +57 meter NAP en de Tra op +42 meter NAP, een verschil

van 15 meter. Van west (Groot Klimmendaal) naar oost (kinderboerderij) is het hoogteverschil bijna 20 meter.

Het gebied heeft een lommerrijke uitstraling. Dit is vooral te danken aan de beplantingen in en rond de slenken. Het oude beukenbos in de centraal gelegen vallei is aangeplant ten tijde van landgoed Den Heuvel. De beuken langs de Heijenoordseweg en het gebogen laantje naar landgoed Mariëndaal zijn ongeveer even oud. Het oostelijke terreindeel heeft een veel opener karakter. Deze weide wordt intensief begraasd. Hier zijn de afgelopen decennia bomen aangeplant die weinig tot geen relatie hebben met de grondslag en de oorspronkelijke vegetatie. Ditzelfde geldt voor de beplanting tussen de gebouwen in Het Dorp.

De stedenbouwkundige structuur van Het Dorp wordt gekenmerkt door gesloten bebouwingslinten die loodrecht op het reliëf zijn geplaatst. Dit resulteert in een abrupte overgang tussen bebouwing en landschap. Deze blokkade maakt de groene zone aan de zuidkant extra belangrijk. Deze ecologische zone loopt parallel aan de Bremstraat en wordt alleen onderbroken door de oude sportzaal ter hoogte van de Gentiaanstraat. Hoewel er in het veldonderzoek geen permanente verblijfsplaatsen zijn aangetroffen, gebruiken dieren deze zone als een ecologische verbinding tussen landgoed en stad. Dit is belangrijk, want landgoed Mariëndaal is onderdeel van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Veluwe en maakt tevens deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.



Opgave

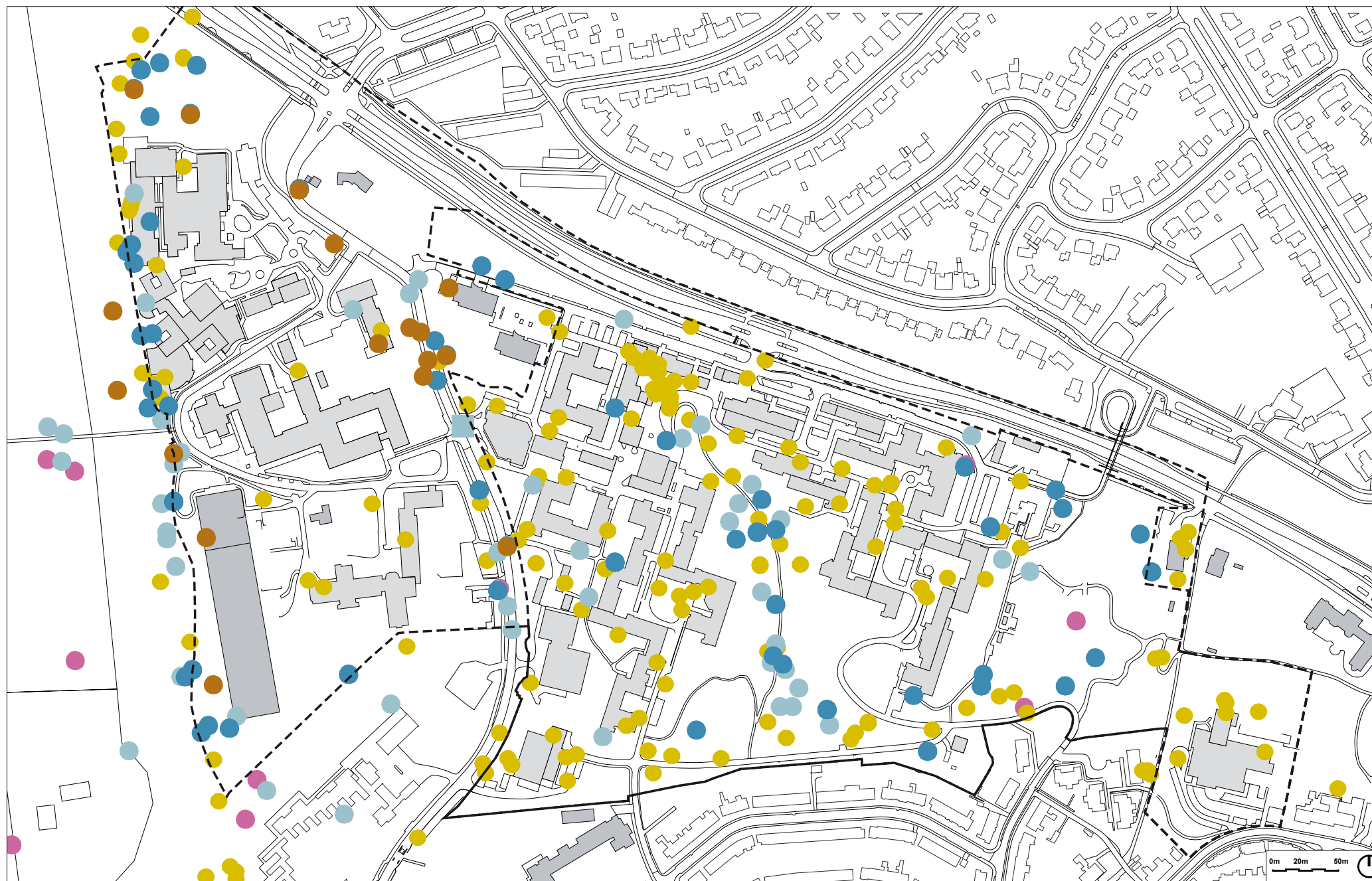
De vestiging van zorginstellingen heeft tot 'verstening' geleid. Bebouwing en verharding beslaan ruim 45% van het studiegebied; rond Groot Klimmendaal en de scholen is dat zelfs opgelopen tot 55%. Het groene casco is daardoor op een aantal plekken erg dun geworden. De vernieuwing van het gebied wordt aangegrepen om dit casco 'op te dikken'. Het gaat daarbij in de eerste plaats om de ecologische hoofdstructuur, zoals de slenken en de verbindingszone tussen landgoed Mariëndaal en de stad. Want hoewel er in en rond Het Dorp tal van vogels, eekhoorns, egels, vossen en vleermuizen zijn aangetroffen, is het ecologisch potentieel hier groter.

Behoud en versterking van het groene casco heeft ook betrekking op oude cultuurlijnen, zoals de Amsterdamseweg, de Heijenoordseweg en het gebogen laantje naar landgoed Mariëndaal. Deze landschappelijke en recreatieve structuur definieert de 'kamers' waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Het is daarbij de uitdaging om het landschap 'tot in de woning' beleefbaar te maken. Het huidige contrast tussen rood en groen moet plaatsmaken voor het principe van verweving, het samenspel tussen reliëf, beplanting, zichtlijnen en architectuur.



Bestaande bomen en conditieverdeling





Waarnemingen fauna

- Vleermuizen
(e.a. gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis)
- Vogels categorie 1
(e.a. buizerd, gierzwaluw, huismus, ransuil)
- Vogels categorie 5
(e.a. grote bonte specht, koolmees, pimpelmees)
- Vogels overig
(e.a. duif, kauw, vink, roodborst, gaai, merel, tijtjaf)
- Zoogdieren
(e.a. eekhoorn, egel, vos)

- Stadsparken
/ Stuwwallandschap
- Veluwe
/ Stuwwallandschap
- Rivierenlandschap



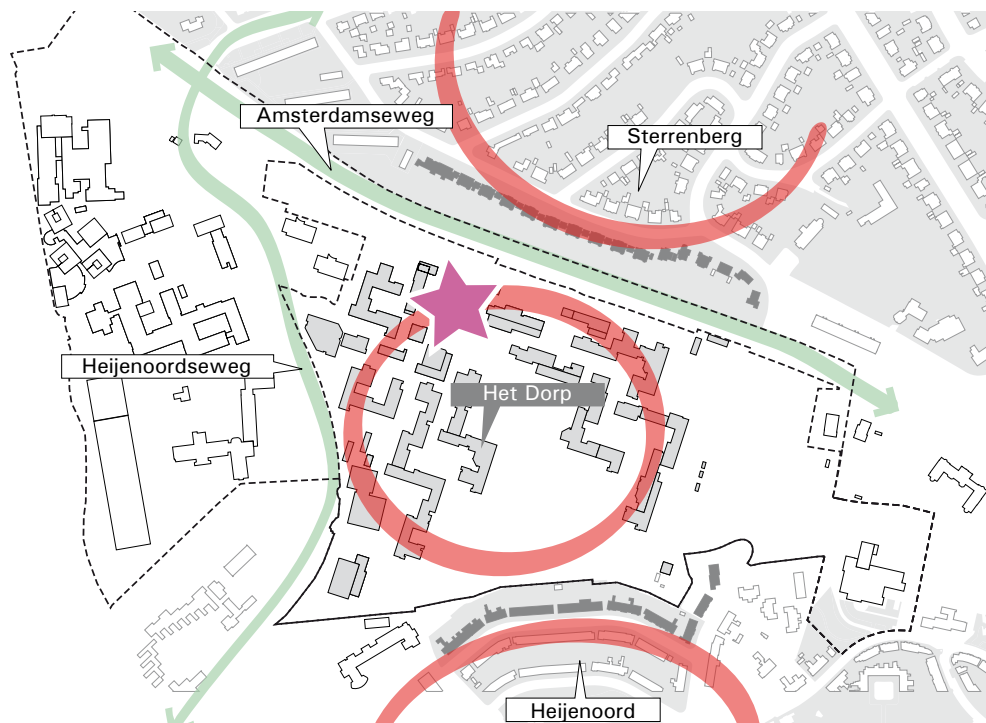
Het netwerk

Het Dorp ligt middenin Arnhem. Het is nu een enclave in de stad. De omliggende wijken zijn met de rug naar het gebied gekeerd en bij de bouw van Het Dorp werd de interne logica van het complex belangrijker gevonden dan de verbindingen met de omgeving. Hierdoor is Het Dorp, ooit bedoeld als ‘gewone’ woonwijk, een naar binnen gekeerde instelling geworden.

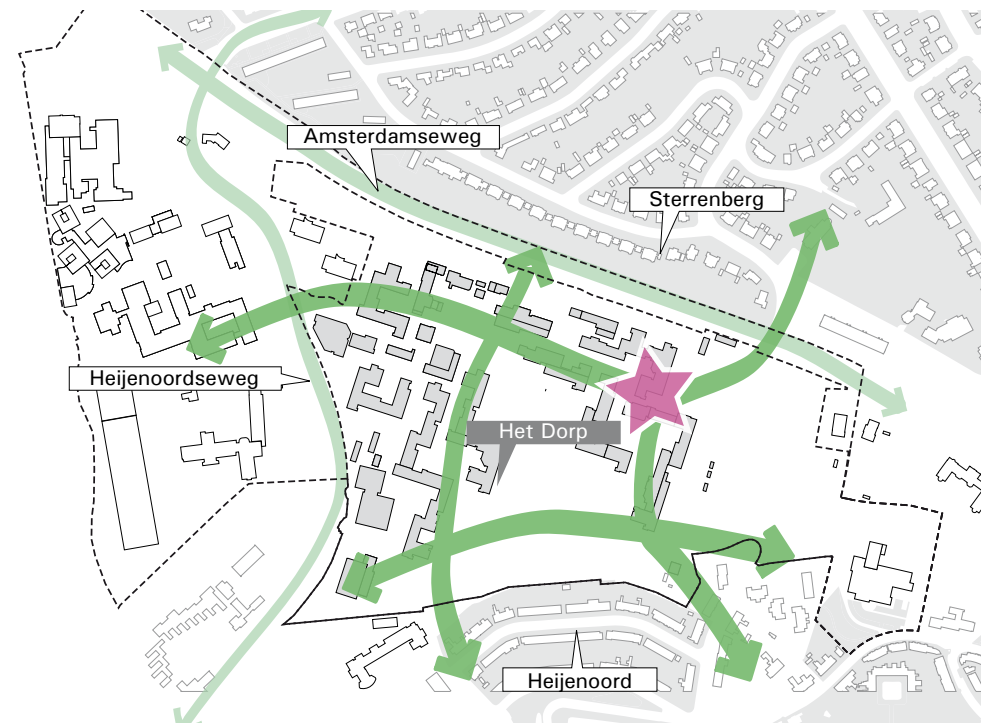
Wandel- en fietsnetwerk

De Amsterdamseweg is de enige oost-west radiaal, voor auto- én fietsverkeer. Een aanvullende fietsroute door de groene wig ontbreekt. Zelfs voor wandelaars is het kruip door sluip door. Zij worden daarbij geconfronteerd met obstakels als keermuren en trappen. Bewoners met een beperking moeten daardoor vaak omrijden, terwijl niet-gehandicapten de korte route nemen. Dat komt de ontmoeting op straat niet ten goede. Daar komt nog bij dat het oorspronkelijke ideaal van de autovrije omgeving niet is gehaald. Parkeren was in 1963 niet echt een issue, maar tegenwoordig staan er overal auto's. Dit geldt ook voor de omgeving van Groot Klimmendaal en de scholen, waar de parkeersituatie reeds jaren problematisch is.

De Heijenoordseweg is de enige echte noord-zuid route. Bewoners ervaren het tunneltje onder de Amsterdamseweg als een onaantrekkelijk alternatief. Het tunneltje is erg laag, smal en vies. Bovendien ontbreekt een rechtstreekse fietsverbinding richting de Hertshoornstraat en Gentiaanstraat. Het Dorp valt hierdoor buiten het alledaagse wandel- en fietsnetwerk van de omliggende wijken. Bewoners van Het Dorp ervaren dat als een gemis, want iedereen fietst om (en dus niet door) hun wijk heen. Dit heeft ook een negatief effect op de voorzieningen, zoals de supermarkt en het café-restaurant. Het was oorspronkelijk de bedoeling dat alle Arnhemmers hiervan gebruik zouden maken, maar zelfs de directe burens weten ze niet te vinden. Het economisch draagvlak is daardoor klein geworden. De huidige voorzieningen kunnen alleen maar open blijven, dankzij een grote financiële inspanning van Siza.



De omliggende wijken zijn helaas met hun rug naar Het Dorp gekeerd.



Het nieuwe Dorpsplein ligt op het kruispunt van wandel- en fietsroutes.

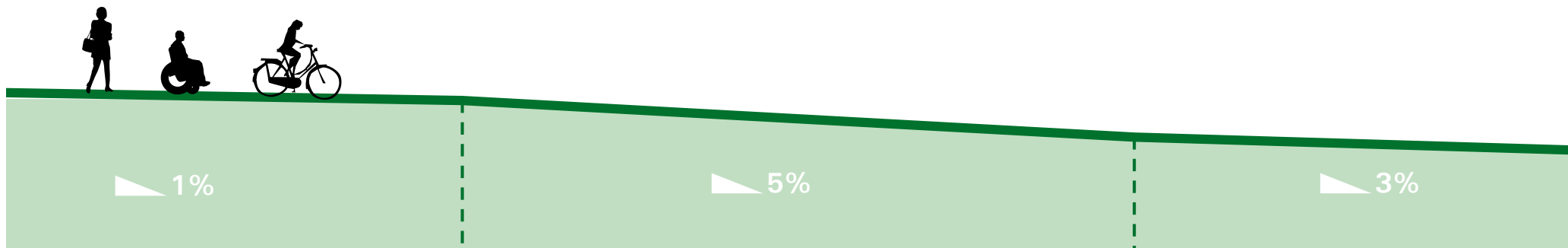
Opgave

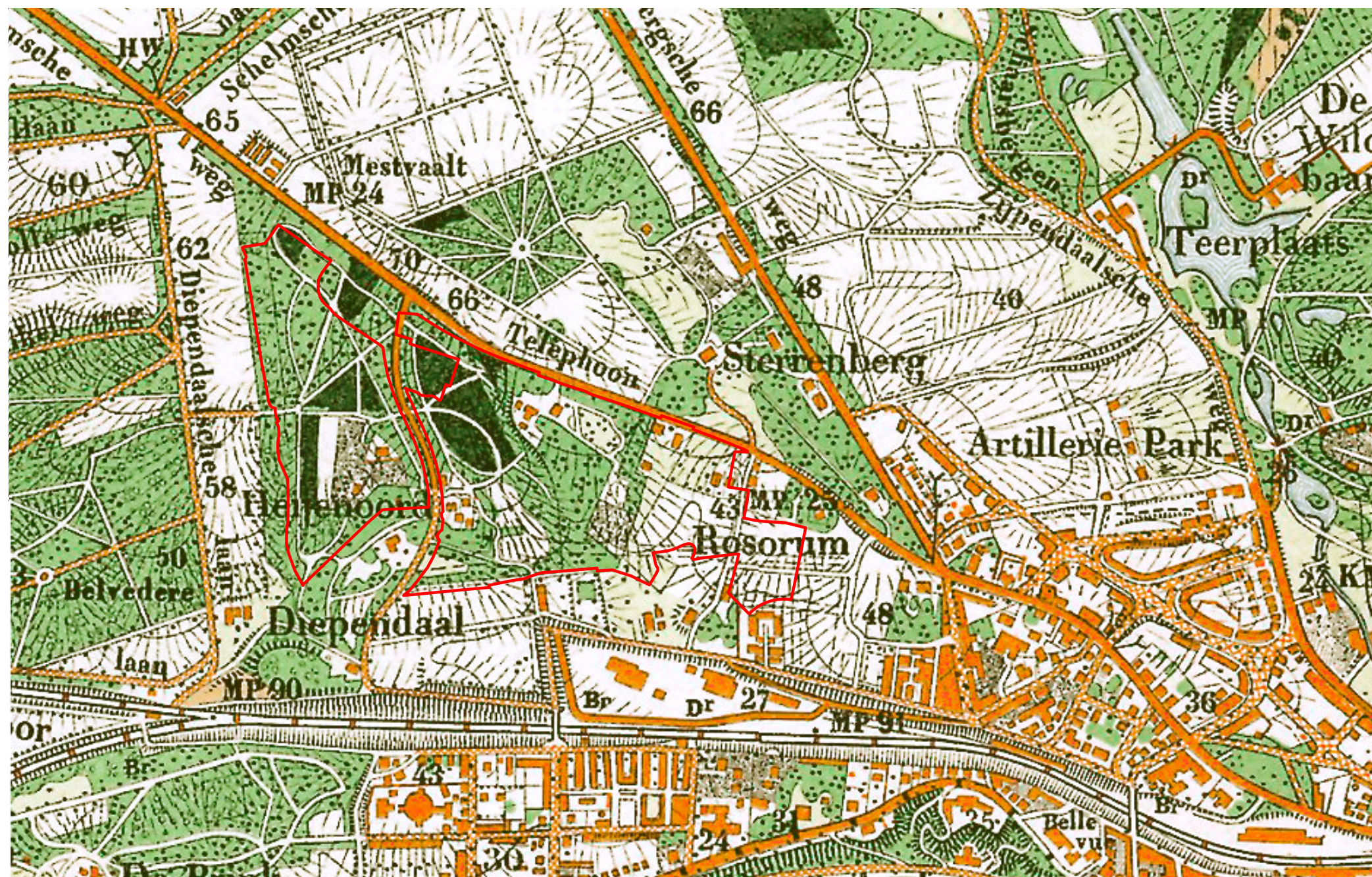
Het Dorp kan 'de spin in het web' van Arnhem-West worden. Om dat te bereiken zal het wandel- en fietsnetwerk fors worden uitgebreid. Fietsers van oost (stad) naar west (landschap) krijgen de keuze uit verschillende routes, langs de Amsterdamseweg óf door de groene wig. Deze routes zijn voor iedereen toegankelijk. Dit eenvoudige principe heeft verregaande consequenties. Rolstoelers en fietsers overbruggen een helling van maximaal 5%. Een toegankelijk wandel- en fietsnetwerk bestaat daarom uit golvende lijnen die de hoogtelijnen in het veld volgen en de huidige rechthoekige structuur van Het Dorp doorsnijden.

De Heijenoordseweg is en blijft een cruciale verbinding van noord (Sterrenberg) naar zuid (Heijenoord). De vernieuwing wordt aangegrepen om het aantal aansluitingen op de weg te verminderen en de resterende aansluitingen en

oversteken veilig vorm te geven. Het is daarnaast de bedoeling om aantrekkelijke wandel- en fietsroutes tussen het tunneltje onder de Amsterdamseweg en de Hertshoornstraat en Gentiaanstraat te realiseren. Ook deze routes volgen het reliëf en zijn dus voor iedereen toegankelijk. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om van het tunneltje een prettige verbinding te maken.

Het nieuwe netwerk keert het gebied 'van binnen naar buiten'. De situering van voorzieningen volgt diezelfde logica. Deze worden niet verstoppt in het plangebied, maar komen op het kruispunt van wandel- en fietsroutes die Het Dorp met de rest van Arnhem verbinden. Het nieuwe Dorpsplein ligt op zo'n kruispunt. Hier komen publieksgerichte voorzieningen voor inwoners van Het Dorp én de omliggende wijken. De nieuwe Dorpsbrink ligt ook op zo'n kruispunt en wordt een 'stepping stone' tussen Het Dorp en de instellingen ten westen van de Heijenoordseweg.



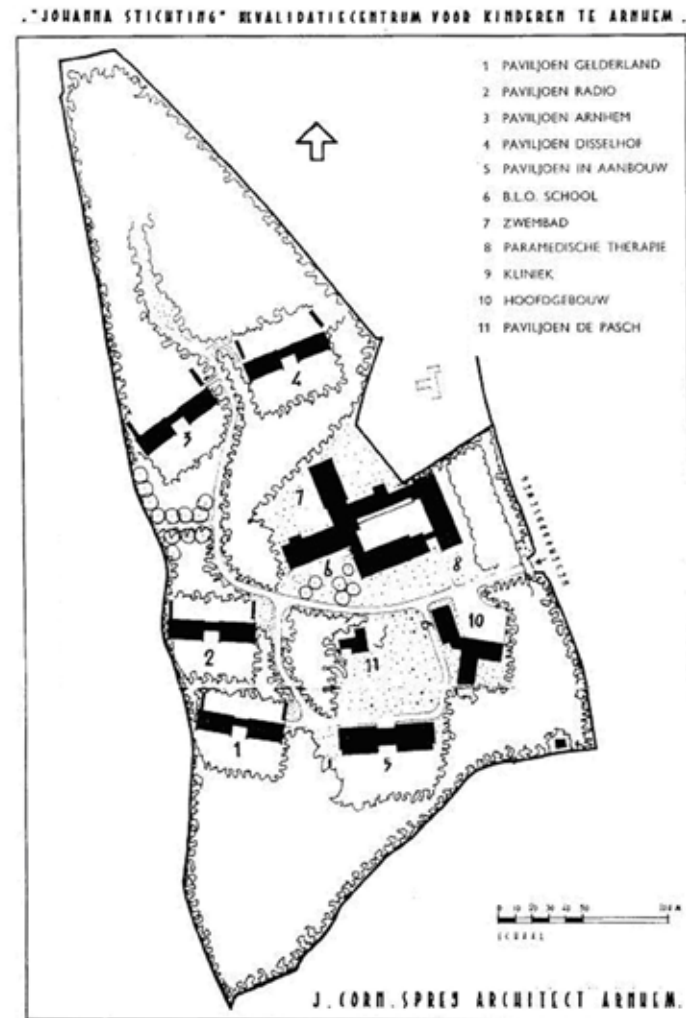


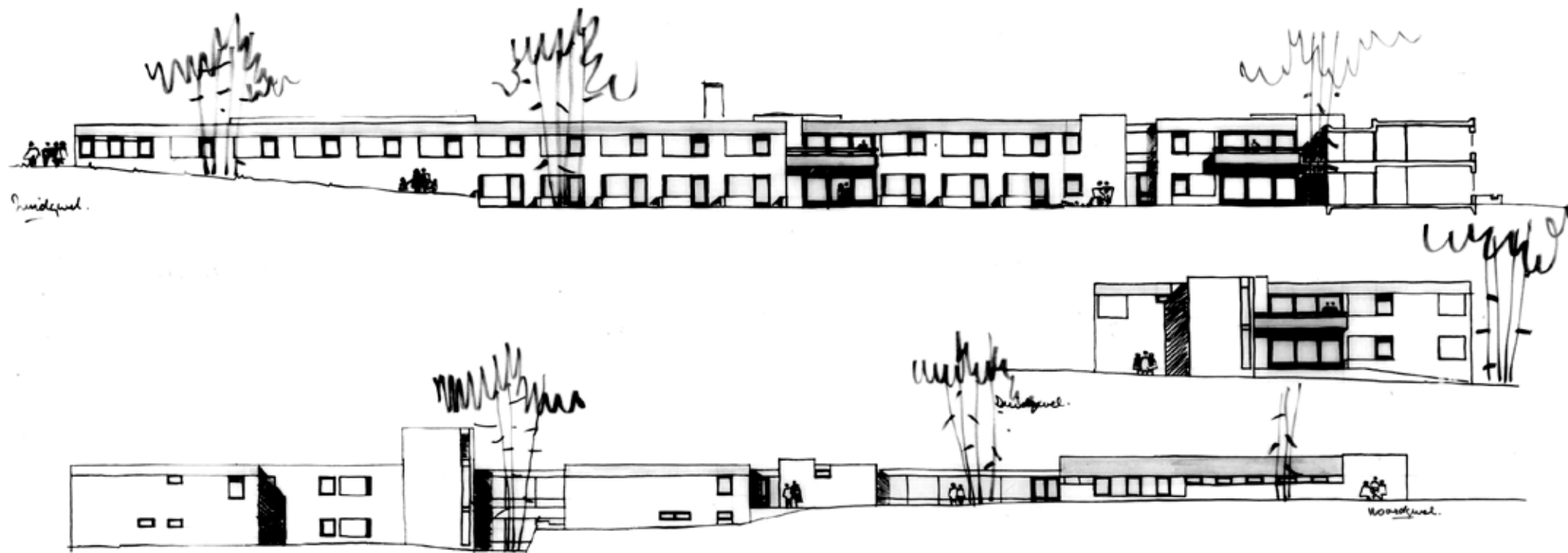
Het verhaal van de plek

‘Het goed Heyenoord’ werd omstreeks 1400 voor het eerst vermeld. Weinig herinnert aan die tijd. De Heijenoordseweg en het gebogen laantje naar landgoed Mariëndaal zijn van veel later datum. Ook naar restanten van het voormalige landgoed Den Heuvel is het zoeken. Het beukenbos in de vallei en het open veld richting Rosorum hebben nog die typische sfeer, maar de komst van grote zorginstellingen in de tweede helft van de vorige eeuw heeft het karakter van het gebied ingrijpend veranderd.

Zorgarchitectuur

Huis De Pasch is het oudste gebouw in het gebied (1940). Het huisvest de Johanna Stichting, grondlegger van het revalidatiecentrum en de scholen. De stichting gaf architect J.C. Sprey in 1952 opdracht om een aantal paviljoens en een school voor bijzonder lager onderwijs te ontwerpen. Zijn gebouwen volgden de hoogtelijnen in het veld, zodat het zicht op landgoed Mariëndaal gespaard bleef. De architectuur weerspiegelde het optimistische ‘licht, lucht en ruimte’ ideaal van die tijd. Paviljoen Disselhoff (1959) is daarvan nog altijd een mooi voorbeeld.





Revalidatiearts Arie Klapwijk werd in 1959 geneesheer-directeur van de Johanna Stichting. Hij droomde van een woonvoorziening voor gehandicapten die niet op een instelling, maar op een gewoon dorp zou lijken. Dit idee was niet onomstreden. Menigeen zette vraagtekens bij de geplande omvang van 450 eenheden, zeker in het licht van het zogenaamde Scandinavische model. Daar experimenteerde men toen reeds met kleinschalige woongroepen in gewone wijken, een praktijk die vanaf de jaren '70 ook in Nederland navolging heeft gekregen.

Klapwijk geloofde echter in zijn droom. Hij stond aan de wieg van de fenomenale televisieactie 'Open Het Dorp' met Mies Bouwman. Een actie die een plek in het collectieve bewustzijn heeft verworven. Bureau Van den Broek en Bakema ging vervolgens aan de slag met het ontwerp, waarvan de uitvoering in 1963 startte. Zij organiseerden de units van 24 m² in twee bebouwingslinten die bij de Amsterdamseweg samenkwamen. Hier, op de kop van de vallei, werden onder andere een café-restaurant, winkels en het kerkelijk cultureel centrum gesitueerd. Het centrum werd bekroond door een personeelsflat die, tot de bouw van de twee woontorens aan de Jachthoornlaan, het hoogste gebouw van Het Dorp was.

De onderzoekers van de cultuurhistorische analyse en waardering (2009) typeren het ontwerp van Van den Broek en Bakema als 'structuralisme'; de schakeling van woningen, binnenstraten en luifels creëert de stedenbouwkundige structuur. De architecten kozen er bovendien voor om, naarmate het terrein daalt, de bebouwingshoogte te vergroten. Hierdoor leek het alsof Het Dorp vooral uit laagbouw bestaat. Onbedoeld gevolg was dat het beeld vanaf de Amsterdamseweg vooral door platte grinddaken wordt gedomineerd.

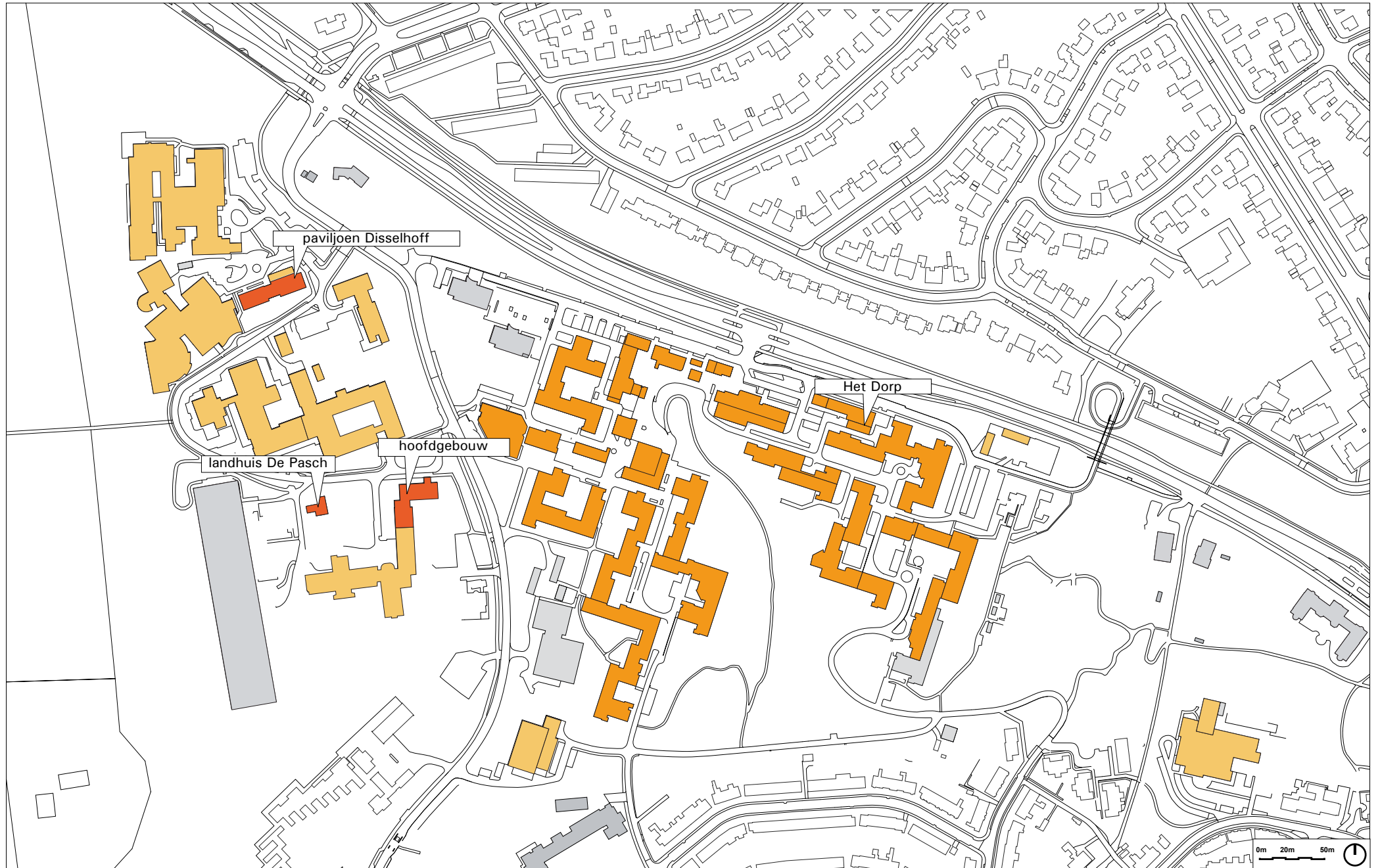
De zorg is voortdurend in beweging en dat is in het plangebied te zien. De paviljoens en school van J.C. Sprey zijn, op de Disselhoff na, gesloopt of onherkenbaar

gerenoveerd. Een groot deel van de vervangende nieuwbouw uit de jaren '70 is op haar beurt ook weer gesloopt ten behoeve van Groot Klimmendaal, een ontwerp van Koen van Velsen (2010). Dit complex volgt niet de hoogtelijnen in het veld, zoals Sprey met zijn gebouwen deed, maar staat er loodrecht op. Het vigerende bestemmingsplan trekt daaruit de conclusie dat Groot Klimmendaal vrij in het bos moet komen te staan. De resterende bebouwing rondom het complex zal daarom verdwijnen, Huis De Pasch uitgezonderd.

Ruim 10 jaar na oplevering tekenden de eerste problemen zich in Het Dorp af. De wijk bleek minder populair dan gedacht; er ontstond leegstand. De noodzakelijke aanpassing van het complex liet tot 1990 op zich wachten. Tijdens deze renovatie werden units samengevoegd en voorzien van een kitchenette. Maar sommige problemen bleken onoplosbaar. De woningen bleven aan de kleine kant, zeker voor het groeiende aantal echtparen en gezinnen. De woningen op de begane grond beschikken weliswaar over een tuin of terras, maar op de verdieping zijn geen privé buitenruimtes (balkon, terras ed.) aanwezig. De extreem lage plafonds hebben een beklemmend effect en maken het nagenoeg onmogelijk om nieuwe installaties en technologische innovaties aan te brengen. De binnenstraten uit het oorspronkelijke plan worden in de praktijk eerder met een verpleeghuis, dan met openbare ruimte geassocieerd. Maar het belangrijkste minpunt is de 'monocultuur'. Veel bewoners missen de diversiteit en interactie van een gewone wijk. Siza is daarom in 2008 gestart met het nadenken over een nieuwe toekomst voor Het Dorp.

Waardestelling

-  stedenbouwkundige/
ensemblewaarde: gering
architectuurhistorische
waarde: redelijk
-  stedenbouwkundige/
ensemblewaarde: redelijk-hoog
architectuurhistorische
waarde: gering
-  stedenbouwkundige/
ensemblewaarde: gering
architectuurhistorische
waarde: gering



Opgave

Het gebied rond Groot Klimmendaal en de scholen is de afgelopen decennia meerdere malen van karakter veranderd. Er zijn weinig waardevolle elementen. De onderzoekers van de cultuurhistorische analyse en waardering (2009) pleiten voor behoud van Huis De Pasch, paviljoen Disselhoff en delen van het voormalige hoofdgebouw. Dit streven kan op gespannen voet staan met de andere ambitie uit het project, namelijk herstel van de landschappelijke structuur rond het revalidatiecentrum en de scholen.

De waardering van Het Dorp is ingewikkelder. De onderzoekers beoordelen de architectuurhistorische waarde als gering. De vormgeving komt in Nederland veel voor en het materiaalgebruik is uiterst sober en doelmatig. De stedenbouwkundige en ensemblewaarde wordt daarentegen als redelijk tot hoog ingeschat. Het is een structuralistisch 'complex uit één stuk' met een aaneenschakeling van woningen, luifels en binnenstraten. Behoud van deze bebouwingslinten staat echter op gespannen voet met de ambitie om het onderliggende landschap te herstellen en Het Dorp te openen naar de omgeving.

De hoogste waardering gaat uit naar het sociaal-maatschappelijke aspect. Het Dorp staat voor solidariteit tussen Nederlanders ten behoeve van de emancipatie van mensen met een beperking. Het zijn juist deze waarden die een ingrijpende verandering van de fysieke structuur noodzakelijk maken. Ondanks de emotionele waarden die verbonden zijn aan Het Dorp is de conclusie dat het jaren '60 concept niet meer voldoet aan de huidige eisen van zorg en huisvesting. De bouwtechnische kwaliteit is slecht te noemen, maar belangrijker nog de bewoners zijn ontevreden over hun woonsituatie. Zij geven aan dat zij niet meer in een maatschappelijk geïsoleerde omgeving willen leven en dat zij hunkeren naar een moderne woning. De cultuurhistorische analyse maakt duidelijk dat de architectuurhistorische

waarde van Het Dorp gering is. De stedenbouwkundige en ensemblewaarde wordt weliswaar wat hoger gewaardeerd, maar als de doelgroep aangeeft daar niet meer te willen wonen en velen de daad al bij het woord hebben gevoegd door te verhuizen zijn bij de maatschappelijke toekomstwaarde grote vraagtekens te plaatsen. Deze is niet te verhogen door geringe ingrepen in de bestaande structuur omdat het concept niet meer aansluit op de huidige behoeften van mensen met een beperking. En daar was het Dr. Klapwijk en de nationale televisieactie van 1962 uiteindelijk om te doen, het welzijn van de gehandicapte medemens.

De organisaties die deelnemen in Project3Noord zijn zich bewust van de symboolwaarde van Het Dorp. Zij hebben zich daarom ingezet om zoveel mogelijk mensen bij de ideevorming te betrekken. De meerdaagse ontwerpstudio's trokken een grote diversiteit aan deelnemers uit Het Dorp, Arnhem en de rest van Nederland. Honderden bezoekers kwamen af op de informatieavonden en velen van hen praten bij in het maandelijkse café. En daar blijft het niet bij. Project3Noord wil de start van de nieuwbouw in 2013 aangrijpen om alle Nederlanders te betrekken bij de volgende stap in de emancipatie van gehandicapten. De plannen daarvoor zullen volgend jaar, 50 jaar na de beroemde televisieactie, bekend worden gemaakt.

Om de interessante historie van de plek en grote nationale betekenis van Het Dorp ook voor de toekomst te behouden, zal daaraan in het ontwerp buitenruimte, maar ook in de nieuwe architectuur en gebouwen worden gerefereerd. Door middel van tableaux en informatieborden, door permanente foto-exposities en ander beeldmateriaal en door een aantal relictten in de nieuwe ontwerpen op te nemen zullen verleden en toekomst met elkaar verbonden blijven.



Het groene casco

Project3Noord zet in op behoud en herstel van het groene casco. Het masterplan voorziet in de aanleg van circa 2 hectare nieuw parkbos in het plangebied Het Dorp. Op termijn kan er elders in het studiegebied nog eens 2 hectare nieuw parkbos worden gerealiseerd, vooral rondom Groot Klimmendaal en de scholengemeenschappen. Dit nieuwe parkbos vormt een substantiële ecologische en recreatieve impuls voor de groene wig van Arnhem-West.

Behoud, herstel en opdikken

De geomorfologische structuur vormt de fysieke onderlegger van het masterplan. De centrale vallei in het midden van Het Dorp wordt daarom weer doorgetrokken tot aan de Amsterdamseweg. Voorbijgangers kunnen zo genieten van het imposante beukenbos dat nu nog achter bebouwing schuil gaat. Het veld richting Rosorum houdt haar open karakter. De vele hekken doen daar afbreuk aan. Het is daarom de bedoeling om de kinderboerderij in het midden van het veld te concentreren, zodat er een toegankelijke parkrand met bloemrijke velden en solitaire bomen ontstaat. Voor de volkstuintjes wordt een alternatieve locatie gezocht, bijvoorbeeld aan de zuidkant van het terrein.

Het plan voorziet verder in een versterking van de ecologische corridor tussen landgoed Mariëndaal en de stad. Deze zone is minimaal 70 meter breed. De sporthal die de corridor blokkeert wordt gesloopt; er komt geen bebouwing voor in de plaats. Verder is het de bedoeling om de Tra af te waarden tot wandel- en fietsroute. Ook het beheer wordt anders ingestoken. Nu lijkt het een plantsoen, maar het gebied zal geleidelijk worden omgevormd tot een aantrekkelijk parkbos met een grotere variëteit aan flora en fauna. Uit de natuurtoets (2011) blijkt dan ook dat er bij een zorgvuldige uitvoering van de plannen geen schade aan de aanwezige fauna ontstaat, mits er voldoende aandacht aan de vaste verblijfplaatsen van vogels wordt besteed. Het gaat daarbij vooral om nestkasten van de Steenuil en Kerkuil en de mogelijke verblijfplaats van de Bosuil.

De oude cultuurlijnen completeren het groene casco. De Heijenoordseweg moet, net als het gebogen laantje naar Mariëndaal, weer echt een 'bosweg' worden; het parkbos ter weerszijden van de weg wordt daarom verbreed. Ook het landschap langs de Amsterdamseweg wordt flink opgedikt. De Jachthoornlaan wordt om die reden als verbinding afgesloten. De huidige bebouwingswanden maken daar plaats voor bebouwingsclusters, zodat er brede zichtlijnen tot diep in het gebied ontstaan. Het is daarbij de uitdaging om ook de karakteristieke 'trappen' van het reliëf weer beter beleefbaar te maken.

De landschappelijke inzet in Het Dorp heeft alleen zin als het groene casco ook op andere plekken in het studiegebied wordt versterkt. De gewenste herschikking van gebouwen en parkeergelegenheid rondom Groot Klimmendaal en de scholengemeenschappen biedt in het bijzonder een kans om de landschappelijke, ecologische en recreatieve relatie tussen landgoed Mariëndaal en de stad te herstellen. Het is daarbij vooral belangrijk om bestaande bospercelen te behouden, het landschap van de verscholen slenk ten zuiden van het revalidatiecentrum

Het groene casco



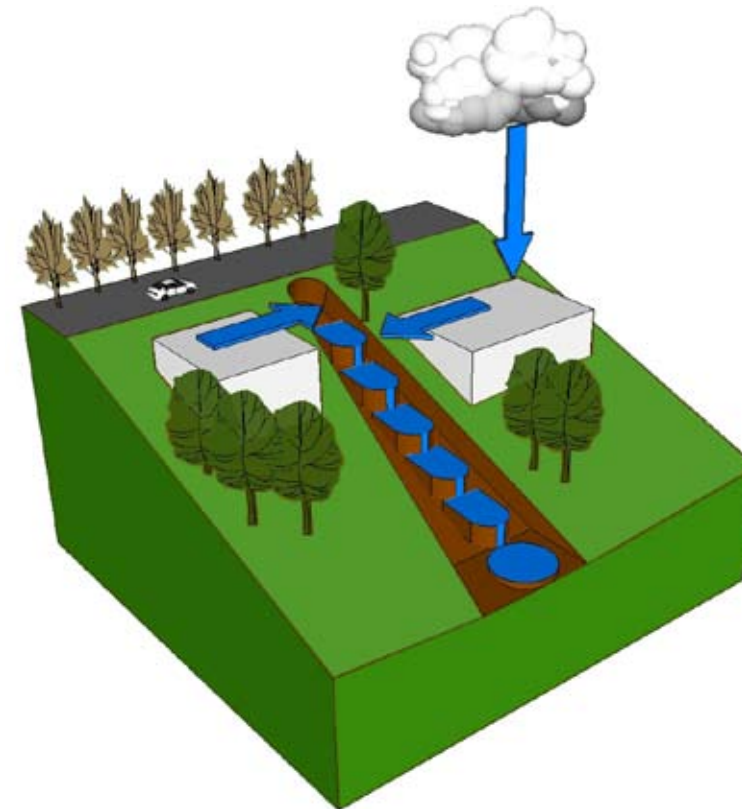
te herstellen en centraal in het gebied weer licht, lucht en (groene) ruimte te creëren.

De bestaande bomen vormen de basis voor het groene casco. Het bomen- en groeiplaatsonderzoek (2010) heeft in het studiegebied 2.366 bomen geïnventariseerd. Hiervan worden er circa 2.300 (>97%) ingepast. Circa 55 bomen met een normale conditie en 15 bomen met een (sterk) verminderde conditie wijken ten behoeve van nieuwe gebouwen en ondergrondse parkeervoorzieningen. Dit verlies wordt gecompenseerd door de aanplant van ruim 150 bomen in het nieuwe parkbos.

Direct infiltreren of eerst...

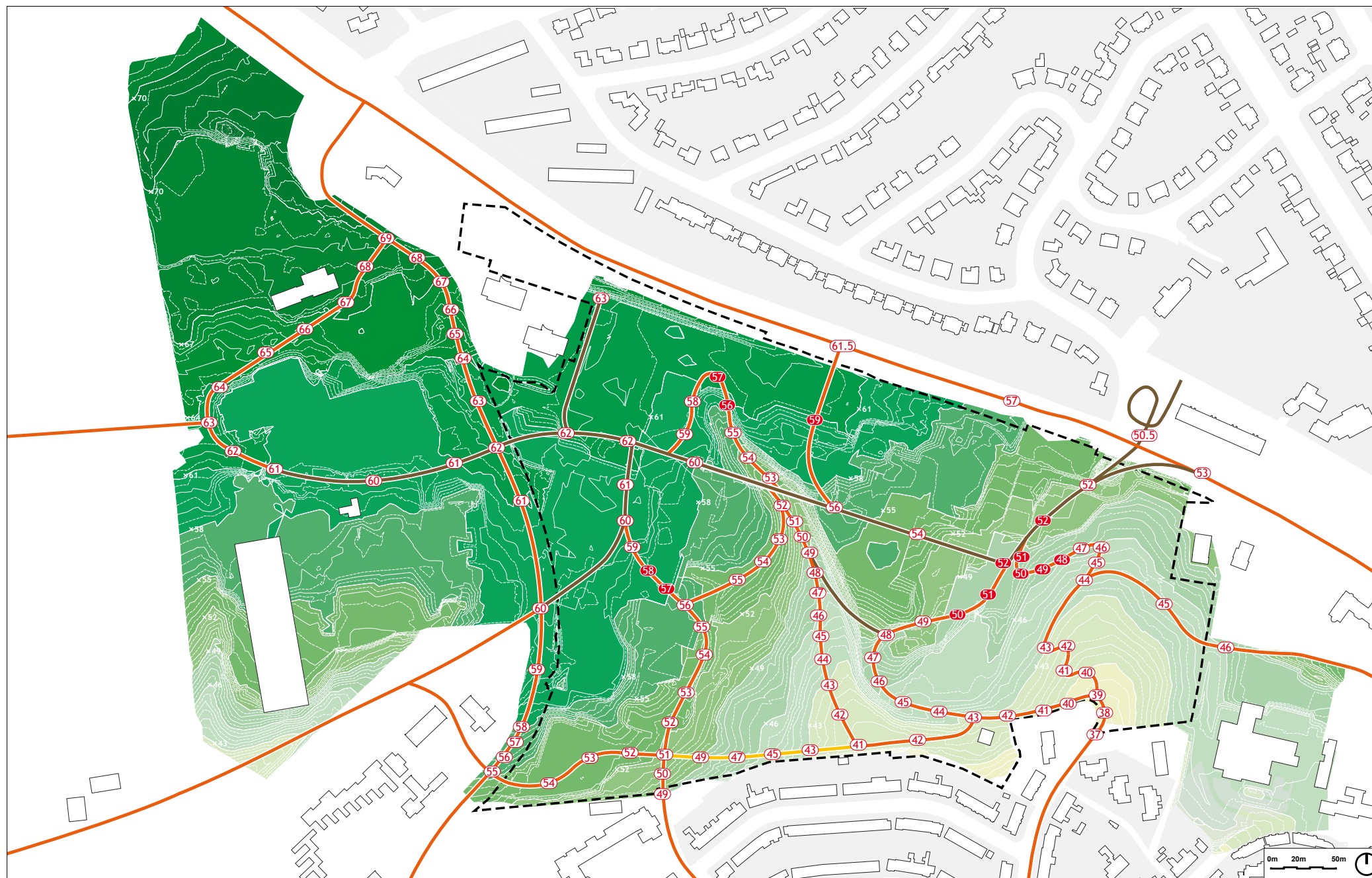
Project3Noord wil grondwaterstanden -en stromingen niet verstoren. Er is daarom een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (2010). Tijdens het veldonderzoek is geen grondwater aangetroffen. Het gemiddeld hoogste grondwaterpeil (GHG) ligt tenminste 20 meter onder maaiveld; de grondwaterstanden zullen daarom geen hinder ondervinden van nieuwbouw. De bodem is evenwel dermate heterogeen dat de aanwezigheid van leemschotten niet geheel kan worden uitgesloten. Als de exacte locaties van onderkeldering bekend zijn, moeten er daarom aanvullende sonderingen of boringen worden uitgevoerd.

De bodemopbouw, grondwaterstanden en doorlatenheid zijn zeer geschikt voor infiltratie. Het regenwater dat op daken en straten valt wordt opgevangen. Nader onderzoek moet uitwijzen of het mogelijk is om dit water, voordat het wordt geïnfiltreerd, naar een reeks kleine bekkens in de centraal gelegen vallei te leiden. Dit is interessant voor mens én dier. Het water begeleidt op een speelse manier de wandeling door de slenk en trekt in dit relatief droge gebied tal van vogels en libellen aan.



Route en hoogteverschillen

-  helling < 3%
-  3% < helling < 5%
-  5% < helling
-  hoogte bestaand
-  hoogte gewijzigd



Open en toegankelijk

Binnen het groene casco ontstaan verschillende gebieden met elk een eigen sfeer en karakter. Het Dorpsplein en de Dorpsbrink vormen de schakels in het netwerk van fiets- en wandelroutes dat het gebied in haar omgeving verankert. De golvende lijnvoering lijkt te refereren aan een 19e eeuwse landgoed, maar komt vooral voort uit de wens om alle routes voor rolstoelers en fietsers toegankelijk te maken. De routes zoeken als het ware de weg van de minste weerstand, met prachtig curves en zichtlijnen als resultaat.

Een autoluwe wijk

Wandelaars en fietsers hebben het primaat in Het Dorp, de auto is er te gast. Het masterplan voorziet in een nieuwe oost-west verbinding die de ruggengraat van het gebied gaat vormen. Deze nieuwe Dreef loopt over de bestaande voetgangersbrug en schakelt verschillende sferen aan elkaar: het open veld, het nieuwe Dorpsplein, de bosrijke vallei, de nieuwe Dorpsbrink en verder richting landgoed Mariëndaal. Zo ontstaan er drie oost-west verbindingen in de groene wig: Amsterdamseweg, de nieuwe Dreef en de route over de Tra die op termijn vooral een wandel- en fietsroute zal worden.

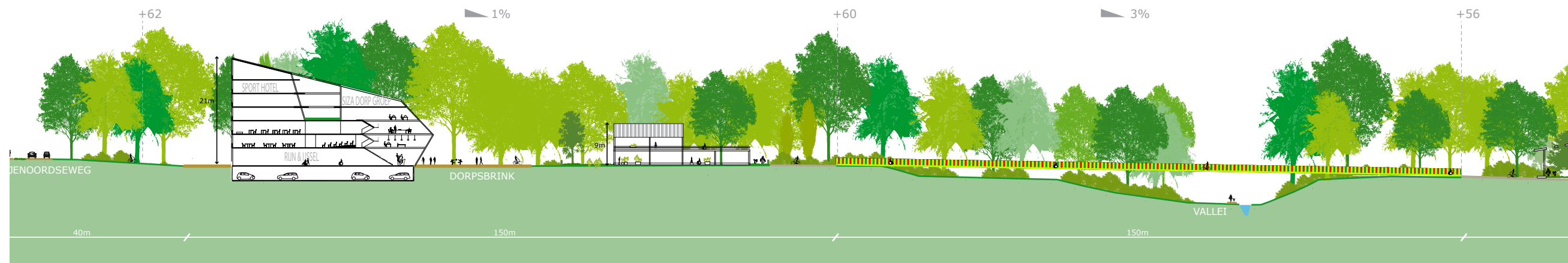
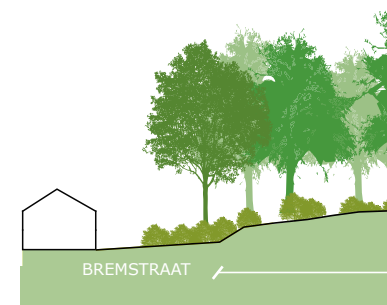
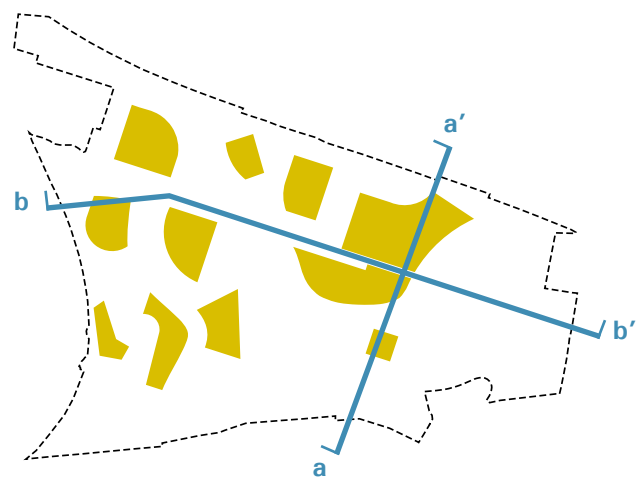
De Dreef biedt ter hoogte van het Dorpsplein een prachtig uitzicht over het veld met de kinderboerderij. Door het aanwezige hoogteverschil kan de route niet recht worden doorgetrokken, maar nemen wandelaars, rolstoelers en fietsers de zig-zag naar beneden. Zij kunnen ook gebruik maken van de Wentel. Deze deels bestaande route leidt met een sierlijke boog naar het Dorpsplein, vanwaar men richting de Dorpsbrink of naar het tunneltje onder de Amsterdamseweg kan wandelen of fietsen. De nieuwe Wentel is daarmee dé verbinding tussen Sterrenberg, Het Dorp en Heijenoord. Het maakt het Dorpsplein tot de uitgelezen plek voor voorzieningen en bedrijvigheid die zich niet alleen richten op de bewoners van Het Dorp, maar ook voor de burens interessant zijn.

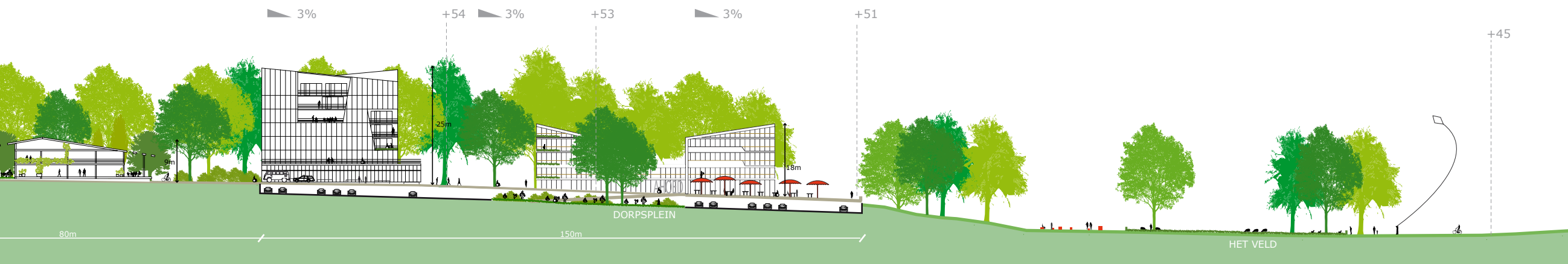
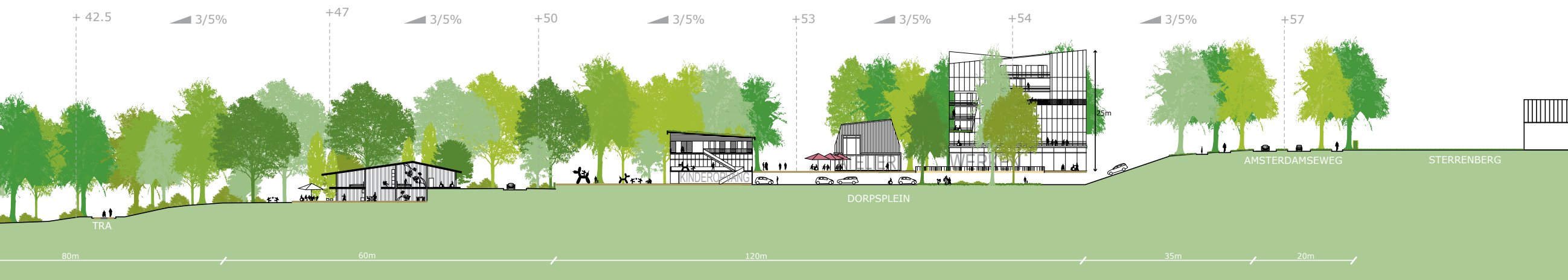
Het masterplan biedt aan kinderen uit Sterrenberg een veilige fietsroute naar de populaire Heijenoordse school. Zij kunnen gebruik maken van het tunneltje onder de Amsterdamseweg om vervolgens bij het Dorpsplein de Dreef op te fietsen. Ter hoogte van de Dorpsbrink slaan zij af naar de nieuwe Wildbaan die in het verlengde van de Gentiaanstraat ligt. Op die manier ontstaat er een logische en veilige route naar school. Dat is ook prettig voor Het Dorp. Dit alledaagse fietsverkeer draagt bij aan de gewenste levendigheid in het gebied. Hopelijk verleidt het ouders bovendien om eens wat vaker de auto te laten staan. Dat is een eerste vereiste om de verkeerssituatie rond de school te verbeteren. De gemeente doet daarnaast onderzoek naar aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld in de vorm van een zoen & zoef circuit.

Het masterplan voorziet, naast de realisering van een hoofdnet voor wandelaars en fietsers, in de aanleg van recreatieve natuurpleinen. Ook deze paden voldoen aan de toegankelijkseis; de helling is nooit steiler dan 5%. Ze leiden bewoners en bezoekers als vanzelf naar de mooiste plekjes in het gebied, zoals het speelveld aan de Tra, de waterbekkens in de vallei en de kinderboerderij en volkstuintjes op

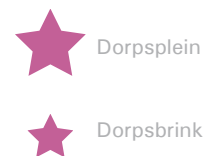
a-a' section →

b-b' section ↓





Route en casco



het open veld tussen het Dorp en Rosorum.

De auto-ontsluiting verandert ten opzichte van de huidige situatie. De Jachthoornlaan vervalt en de centrale vallei vormt de verkeerskundige knip. Hierdoor wordt het Dorpsplein (oost) ontsloten vanaf de Amsterdamseweg en de Dorpsbrink (west) vanaf de Heijenoordseweg. De nieuwe hoofdentree van het Dorpsplein ligt ter hoogte van de huidige werf. Auto's gaan hier 'onder dek', zodat het plein autovrij is. Door een groot gat in de pleinvloer te snijden, valt er ook zonlicht op het parkeerniveau. Het idee is om hier een uitnodigende 'parkeertuin' te realiseren. De bewoners en bezoekers parkeren hun auto, wandelen naar de tuin waar zij de hellingbaan en/of lift kunnen nemen. Parkeren wordt thuiskomen!

De tweede en secundaire entree van het Dorpsplein ligt ongeveer 35 meter ten oosten van de huidige aansluiting. Deze entree is vooral bedoeld voor het halen & brengen van bewoners en fungeert tevens als calamiteitenroute. Op verzoek van bewoners van Heijenoord wordt deze route ter hoogte van de Hertshoornstraat geknipt. Het autoverkeer kan daar dan niet meer doorrijden, fietsers natuurlijk wel.

De Dorpsbrink krijgt twee aansluitingen op de Heijenoordseweg. De hoofdontsluiting ligt iets zuidelijker dan de bestaande aansluiting (Hengemunde). Op die manier is het tevens een logische en veilige schakel in het wandel- en fietsnetwerk tussen Het Dorp en Mariëndaal. De tweede en secundaire ontsluiting vormt vooral de verbinding tussen Gentiaanstraat en Heijenoordseweg.

In het masterplan wordt ervan uitgegaan dat bewoners en bezoekers van de flats Mariëndaal en Diependaal aan de Jachthoornlaan gebruik maken van de nieuwe hoofdontsluiting, het verlengde van de nieuwe Dreef. De huidige aansluiting in de

bocht van de Heijenoordseweg kan dan vervallen, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. Ook de busroute over de Jachthoornlaan verdwijnt. De gemeente overlegt met de vervoerder over alternatieven via de Heijenoordseweg-Amsterdamseweg.

De aanleg van een nieuwe Dreef anticipeert op de herontwikkeling van het gebied rond Groot Klimmendaal en de scholengemeenschappen. Het is de bedoeling om het gebogen laantje autovrij te maken, zodat er een vloeiende langzaam verkeerverbinding tussen landgoed Mariëndaal en de stad ontstaat. Het revalidatiecentrum en de scholen krijgen elk hun eigen ontsluiting. Hiermee wordt voorkomen dat beide instellingen, waarvan de verkeerspiek op hetzelfde moment valt, elkaar in de wielen rijden.

Een structurele parkeeroplossing

Het huidige aantal parkeerplaatsen in het plangebied bedraagt circa 275, exclusief het parkeren van de flats aan de Jachthoornlaan. Voor de nieuwe situatie is een parkeerbalans opgesteld die voldoet aan de beleidsregels van de gemeente (2011). Het totale aantal parkeerplaatsen bedraagt circa 585, waarbij rekening wordt gehouden met dubbelgebruik. 80% van deze parkeerplaatsen bevindt zich in een gebouwde voorziening, zoals onder het Dorpsplein. De overige 20% kunnen op maaiveld worden gerealiseerd, maar dan alleen binnen de aangewezen clusters. Het masterplan houdt verder rekening met de herschikking en uitbreiding van parkeren rondom de bestaande flats. Het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied bedraagt daarmee 685.

Groot Klimmendaal en de scholen hebben een parkeerbehoefte van 240 plaatsen plus 60 zoen & zoef plaatsen. Nader onderzoek moet uitwijzen of een deel van deze behoefte onder een nieuwe schoolcomplex kan worden gerealiseerd





Verkeer en parkeren

- langzaam verkeer
- autoverkeer
- P Gebouwde voorziening
- P Parkeren op maaiveld



Plein, brink en tuinen

Het Dorp is een structuralistische compositie: de aaneenschakeling van woningen creëert de stedenbouwkundige structuur. De straten werden om de gebouwen gelegd, wat overbleef was bebouwing. Het masterplan draait de volgorde om. Het groene casco vormt de basis van de bijzondere gewone wijk. Vervolgens worden er routes aangelegd die het gebied in haar omgeving verankeren. Het groene casco en de routes definiëren de bebouwingsclusters die op een ontspannen manier in het landschap liggen.

Balkon naar de stad

Het nieuwe Dorpsplein manifesteert zich als een ‘balkon’ naar de stad. Het is de spin in het web van wandel- en fietsroutes die Het Dorp met de omliggende wijken verbinden. Het plein is een compositie van vijf alzijdige gebouwen waarin dagelijkse voorzieningen zijn gevestigd, zoals het wijkknooppunt, een mini-market, kinderopvang en het café-restaurant. Bewoners en bezoekers parkeren hun auto onder het plein en wandelen vervolgens naar de zonnige parkeertuin op -1. Daar kunnen zij de hellingbaan en/of lift naar het plein nemen. Iedereen komt dus op het plein boven om vervolgens naar één van de woningen, voorzieningen of bedrijven

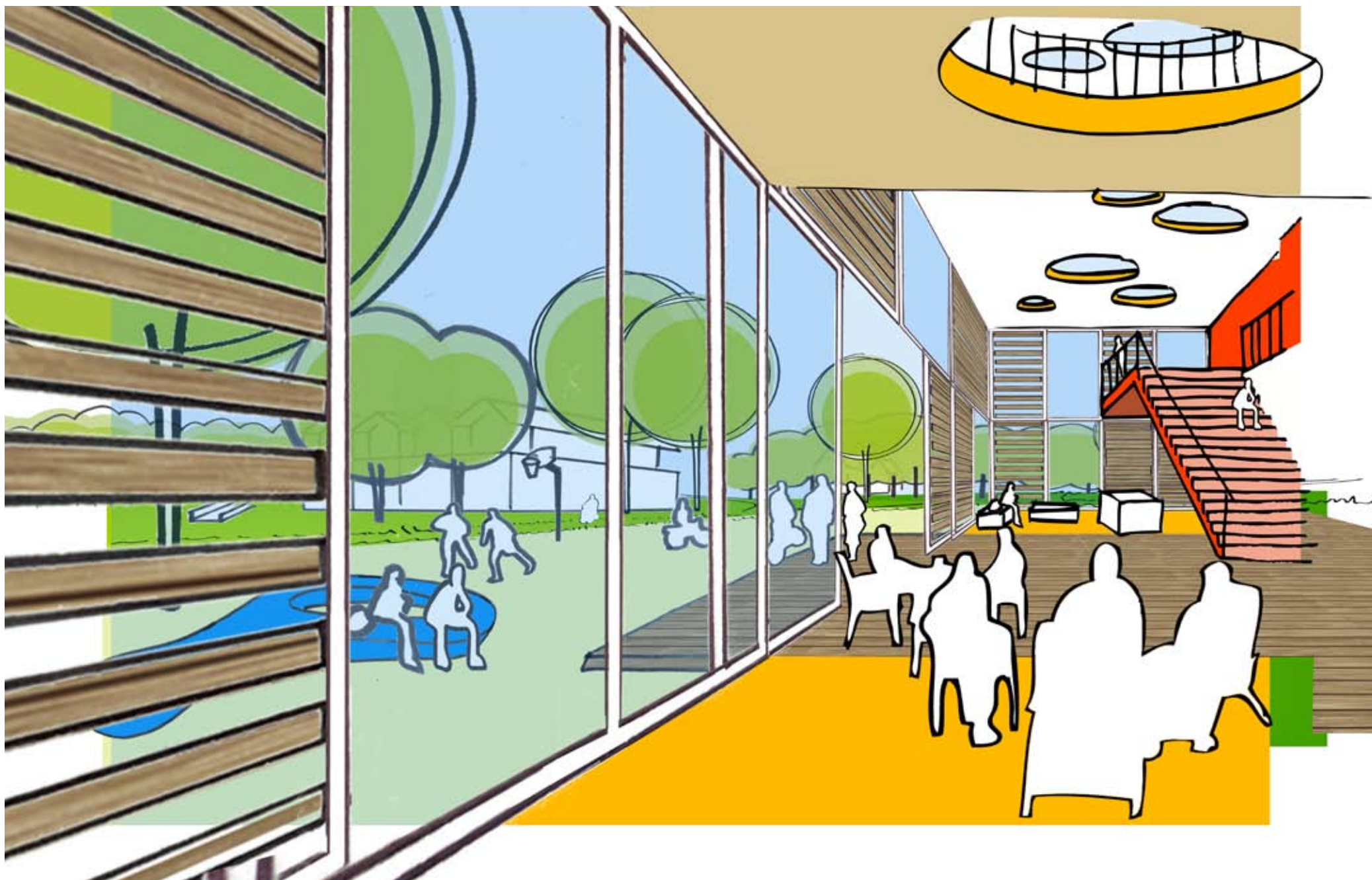
te wandelen. Hierdoor ontstaat er ‘traffic’. Dat is essentieel voor de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied en voor de aanloop bij de publieksgerichte voorzieningen.

De gebouwen definiëren de pleinruimte met behoud van de zichtlijnen naar de prachtige omgeving. De drie kleinere volumes bestaan uit maximaal drie lagen met een kap (3+). Zij refereren aan de menselijke schaal en geven rugdekking aan het gezellige terras dat heerlijk op de zon ligt. Vanaf hier is het uitzicht over het veld met de kinderboerderij en volkstuintjes prachtig. Omgekeerd moet het uitzicht vanuit het veld naar het plein ook harmonisch zijn. De volumes langs de Amsterdamseweg hebben daarom een getrapte opbouw, vier lagen met een kap (4+) aan het veld en zeven lagen met een kap (7+) in de tweede lijn. Dit spelen met hoogte en rooilijn is kenmerkend voor alle bebouwing langs de Amsterdamseweg. Hier geen wandvorming, maar een ritme van losse objecten en clusters in het landschap waar het karakteristieke reliëf weer beleefbaar wordt gemaakt. De afstand tussen de gebouwen varieert van 30 tot 60 meter, zodat er brede zichtlijnen tot diep in het gebied ontstaan. Hopelijk zullen passanten dan niet meer alleen ‘langsrijden’, maar zich ook uitgenodigd voelen om Het Dorp te komen bezoeken.

Het Dorpsplein ligt op de kruising van de nieuwe Dreef en Wentel. In de ‘oksel’ van deze routes ligt het maaiveld een flink stuk lager. Dit biedt de kans om dichtbij de drukste plek van Het Dorp een besloten tuin te maken, bijvoorbeeld voor het kinderdagverblijf. Het thema ‘druk versus rust’ is kenmerkend voor de omgeving van het plein, want ook de kinderboerderij en volkstuintjes zijn voorzieningen die het centrum compleet maken. Plein en veld maken samen het hart van Het Dorp: rood én groen, yin én yang.







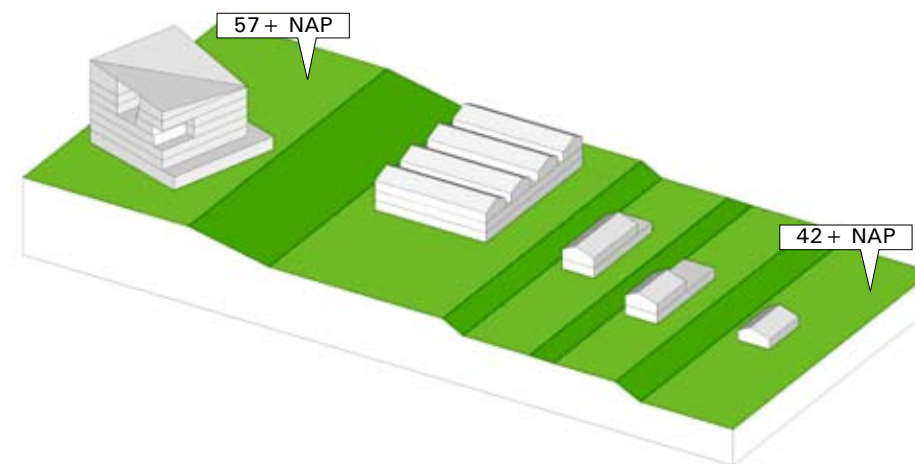
De nieuwe Dreef verbindt het Dorpsplein en de Dorpsbrink met elkaar. Ook de Dorpsbrink vormt een schakel in het wandel- en fietsnetwerk, maar het contact met de stad is hier minder. De locatie is vooral interessant als 'stepping stone' tussen Het Dorp, Groot Klimmendaal en de scholen ten westen van de Heijenoordseweg. Een vestiging van ROC Rijn IJssel is hier de gedroomde kandidaat, omdat studenten en docenten letterlijk de verbinding tussen deze instellingen leggen. Het markante gebouw op de brink geldt daarom als een reservering voor het ROC of een vergelijkbare functie. Dit alzijdige gebouw bestaat uit zeven lagen met een kap (7+) en manifesteert zich als een solitair object tegen de verbrede bosrand. Parkeren wordt in of onder het volume opgelost, zodat de ruimte rondom het gebouw echt openbaar is.

Alle nieuwe gebouwen volgen de karakteristieke hoogtelijnen van de voormalige landgoederen en accentueren het reliëf: hoger langs de Amsterdamseweg, lager richting de Tra. Dit is goed te zien rondom de centrale vallei. Op de kop bij de Amsterdamseweg is er ruimte voor een duurzaam icoon van zeven lagen met een kap (7+). Tussen Heijenoordseweg en Tra ligt een bosvilla van vier lagen met een kap (4+). Langs de vallei liggen de Tuinen. Dit zijn mini-buurtjes met woningen en nevenfuncties op een gemeenschappelijk erf. De woningen bestaan uit maximaal drie lagen met een kap (3+), maar omdat het maaiveld afloopt verdwijnen ze als het ware in het parkbos. De Tuinen hebben een fijnmazige verkaveling met paden en doorkijkjes die de groene dooradering benadrukken. Parkeren wordt binnen de buurtjes opgelost, waarbij er langs openbare routes nooit achterkanten ontstaan.

Slimme stapeling

Het gebied van Groot Klimmendaal en de scholen Mariëndaal en Het Prisma wordt gekenmerkt door inefficiënt ruimtegebruik, een grote parkeerdruk en een hoge mate van 'verstening'. Het landschappelijke herstel rondom het revalidatiecentrum

is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Voor de scholen is dat niet het geval. Door beide scholen met bijbehorende sportaccommodatie te stapelen en ten noorden van het 19e eeuwse laantje te situeren, ontstaat er weer licht, lucht en ruimte in het hart van het gebied. Het uitgangspunt daarbij is dat het halen en brengen van de leerlingen in de buitenruimte zal plaatsvinden. Maar als ook het overige parkeren gewoon op straat gebeurt, dan zal het hart van het gebied dichtslibben met auto's. Het is daarom gewenst om onder de scholen een parkeervoorziening te realiseren. Dit maakt het ook mogelijk om, naast de binnensport, een volwaardige buitensportvoorziening te realiseren. Bovendien ontstaat er een hart dat niet 'rood', maar 'groen' is en dus veel beter aansluit op de landschappelijke overgangszone van het landgoed.



Ontwikkelclusters

Bouwhoogte

-  Parkeren
-  1-3 lagen + kap
-  4 lagen + kap
-  7 lagen + kap

Max. bebouwingspercentage en laadcapaciteit (m² bvo)

A :	40%	15.850 m ²
B :	40%	3.150 m ²
C :	100%	2.550 m ²
D :	40%	3.150 m ²
E :	80%	7.500 m ²
F :	40%	3.400 m ²
G :	40%	3.150 m ²
H :	60%	9.400 m ²
I :	40%	1.800 m ²
J :	40%	2.350 m ²
K :	100%	4.950 m ²

 Zichtlijn

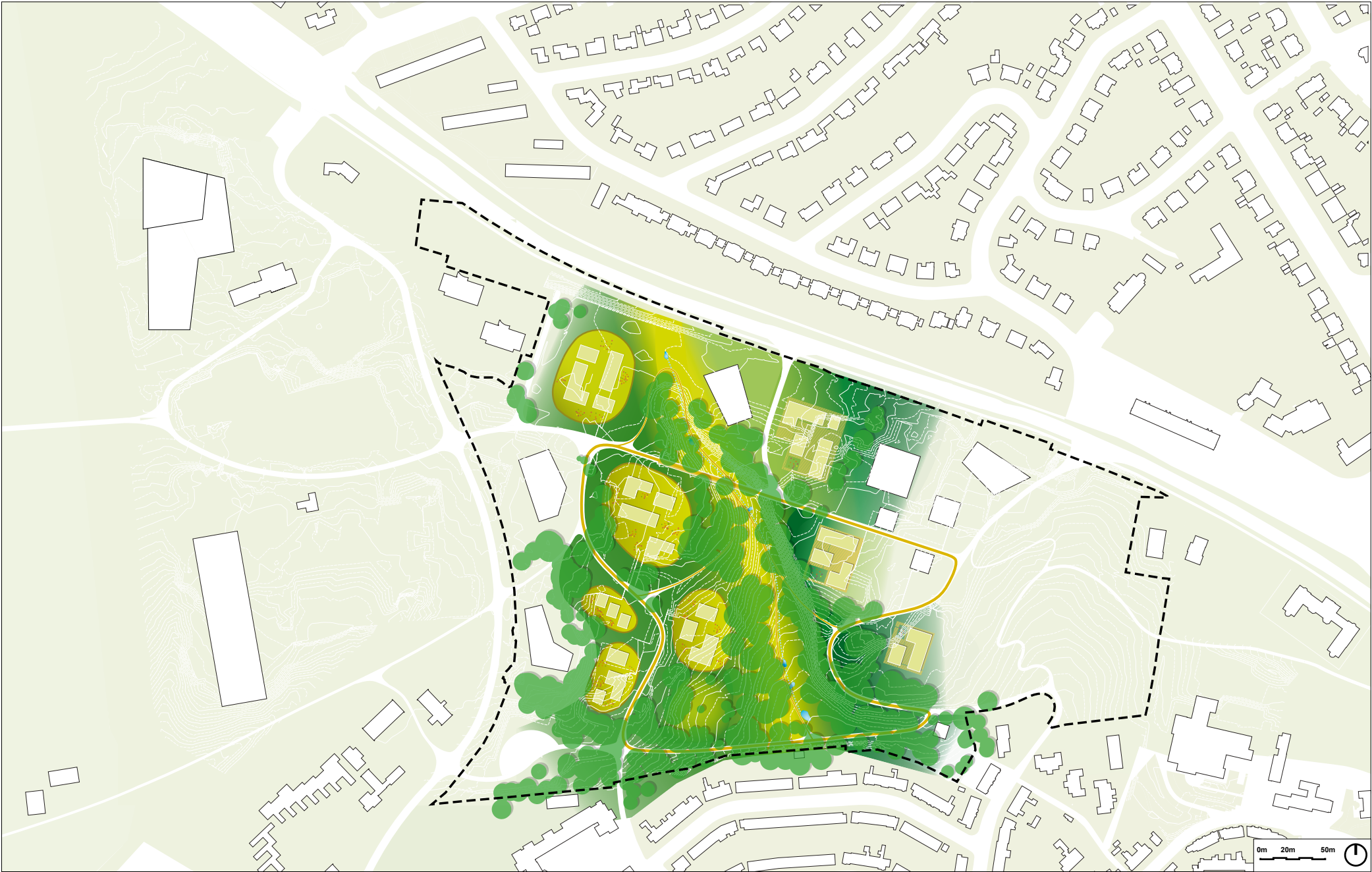




Voorbeeldverkeveling

Het netwerk en
de bijzondere plekken





De Tuinen rond de vallei



Mensgerichte innovatie

Veel innovaties blijken in de huidige praktijk lastig inpasbaar. De infrastructuur en bebouwing uit de jaren '60 is over het algemeen weinig flexibel. De herontwikkeling van het gebied biedt een uitgelezen kans om een structuur neer te zetten, waarin innovaties wel gemakkelijk toepasbaar zijn.

Innovatie en samenwerking

Het programma van de bijzondere gewone wijk bestaat uit een mix van woningen, dagelijkse voorzieningen en werken en een reservering voor speciale functies die bijdragen aan het gemengde en innovatieve karakter van het gebied. De dagelijkse voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid zijn vooral te vinden op het Dorpsplein. Het markante brinkgebouw aan de Heijenoordseweg en het slenkgebouw aan de Amsterdamseweg vormen de reservering voor de speciale functies.

Het woonprogramma in het plangebied omvat circa 200 zorgwoningen, 128 huur- en koopwoningen en 40 groepszorgwoningen voor de leerlingen van de scholengemeenschappen Mariëndaal en Het Prisma die hier door de week verblijven. Deze categorisering van de woningen is ietwat gekunsteld. Het betreft

Deelgebied Het Dorp

57.250 m²

Wonen

36.500 m²

200 (zorg)woningen
128 huur- en koopwoningen
40 groepswoningen

Voorzieningen & werken

7.750 m²

Wijkknooppunt
Ahoed & fysiotherapie
Restaurant & winkel
Kinderdagverblijf
MKB, dagbesteding & kunst

Reservering

13.000 m²

Zorghotel
Sporthotel
ROC
Kantoor SDG
Extra woningen

PROGRAMMA

Deelgebied Mariëndaal

12.750 m²



in alle gevallen zelfstandige woningen 'met een eigen voordeur'. Wenst een bewoner ondersteuning of bepaalde faciliteiten dan worden die 24 uur per dag geleverd vanuit het wijkknooppunt, waarin de verschillende organisaties op het gebied van welzijn, zorg en onderwijs samenwerken.

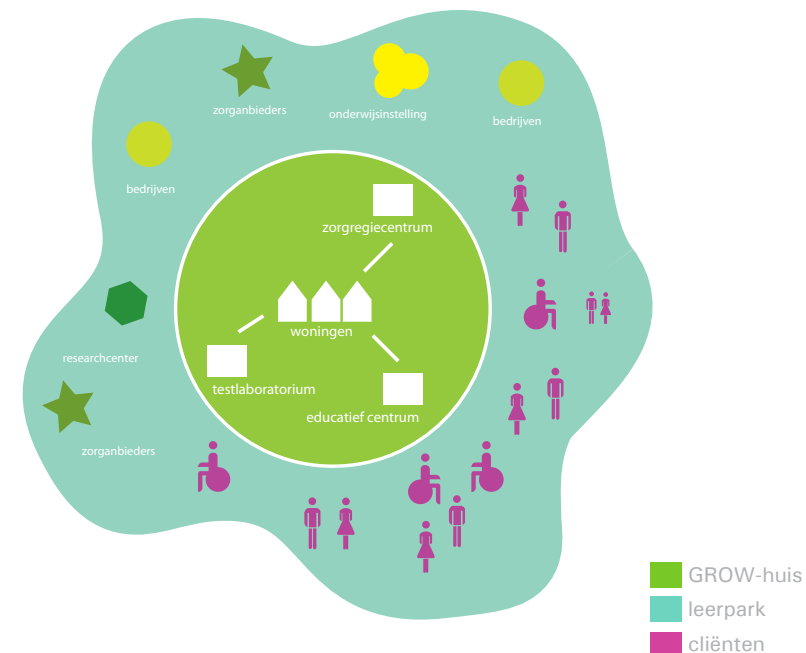
De visie op zelfstandig wonen impliceert een belangrijke rol voor technologie. Iedereen wil zoveel mogelijk zijn eigen leven kunnen leiden, of je nu leeft met een beperking of niet. Zelfregie staat bij de meeste mensen bovenaan hun wensenlijst. Zelf kunnen bepalen wanneer je op wilt staan, een douche neemt, wilt eten of de deur uitgaat. Als je leeft met een beperking heb je vaak ondersteuning nodig bij deze dagelijkse handelingen. Bij zorgondersteuning denken we nu vaak aan twee of meer handen die helpen. Technologie kan bepaalde taken van de bewoner of ondersteuner overnemen, zodat hij of zij zelfstandiger kan leven en de medewerker zich meer kan richten op persoonlijke aandacht. Innoveren dus, voor meer autonomie!

Om dit voor elkaar te krijgen, werken Siza, Groot Klimmendaal, De Onderwijsspecialisten en ROC Rijn IJssel ieder vanuit hun eigen expertise, kennis en professionaliteit samen met andere ketenpartners, hogescholen en universiteiten. Deze samenwerking is inmiddels uitgebreid met gespecialiseerde bedrijven op het gebied van medische technologie, domotica, ICT, persoonlijke alarmering, bouw, sanitair en logistiek. Een unieke combinatie die meer mogelijk maakt.

Leerpark van de toekomst

Project3Noord moet uitgroeien tot een 'leerpark' in Arnhem. Een ambitie die naadloos aansluit bij het gewenste imago van Arnhem als 'Care City'. Het leerpark wordt een praktijkomgeving waar bedrijfsleven, zorg en onderwijs samenwerken aan een continue verbetering van de zorg. Het GROW-huis, dat nu op Het Dorp

is gevestigd, krijgt daarin een belangrijke positie. Het is de plek waar vraag en aanbod samenkomen. De medewerkers van het GROW-huis inventariseren vragen en wensen van mensen met een handicap en zorgprofessionals. Vervolgens gaan zij samen met bewoners en partners in het leerpark op zoek naar een passend antwoord. Mensen met een handicap en zorgprofessionals kunnen de producten die op die manier ontwikkeld worden testen in het GROW-huis. Als blijkt dat de desbetreffende innovatie echt een meerwaarde heeft, dan komt het ook beschikbaar voor mensen met een zorgvraag buiten Het Dorp.





Gezond en duurzaam

Project3Noord herstelt de balans tussen de bebouwing en het landschap in en rond Het Dorp. Dit vormt de basis voor een “healing environment”, een plek die bijdraagt aan het lichamelijk, mentaal en sociaal welbevinden van bewoners. Dit begrip vindt haar oorsprong in de zorg, maar blijkt ook anderen aan te spreken. Veel Arnhemmers zoeken een inspirerende woon- en leefomgeving waar mens en milieu centraal staan.

Healing environment

Uit het onderzoek van Motivaction blijkt dat de huidige en nieuwe bewoners veel gemeen hebben. Zij willen beiden een praktische en comfortabele woning waar zij hun eigen ding kunnen doen. Basic is echter niet hetzelfde als ‘dertien in een dozijn’. Deze bewoners hechten aan individuele expressie. Hun woning moet daarom nét iets anders zijn dan die van de burens. Het wordt opgetrokken uit eerlijke en natuurlijke materialen, bij voorkeur uit de regio. Het kleurenpalet geeft rust. De toepassing van kunst prikkelt de verbeelding. Het is “slow architecture” die zich in het landschap voegt en verder wordt gekenmerkt zich door het gebruik van eenvoudige details die toch bijzonder zijn. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en laten de natuur als het ware tot in de woonkamer doorlopen. Binnen is het altijd fris en behaaglijk. Bewoners kunnen het binnenklimaat zelf beïnvloeden, bijvoorbeeld door het -al dan niet met technische ondersteuning- openen van ramen en deuren. De buitenruimte voelt daardoor als een vanzelfsprekend verlengstuk

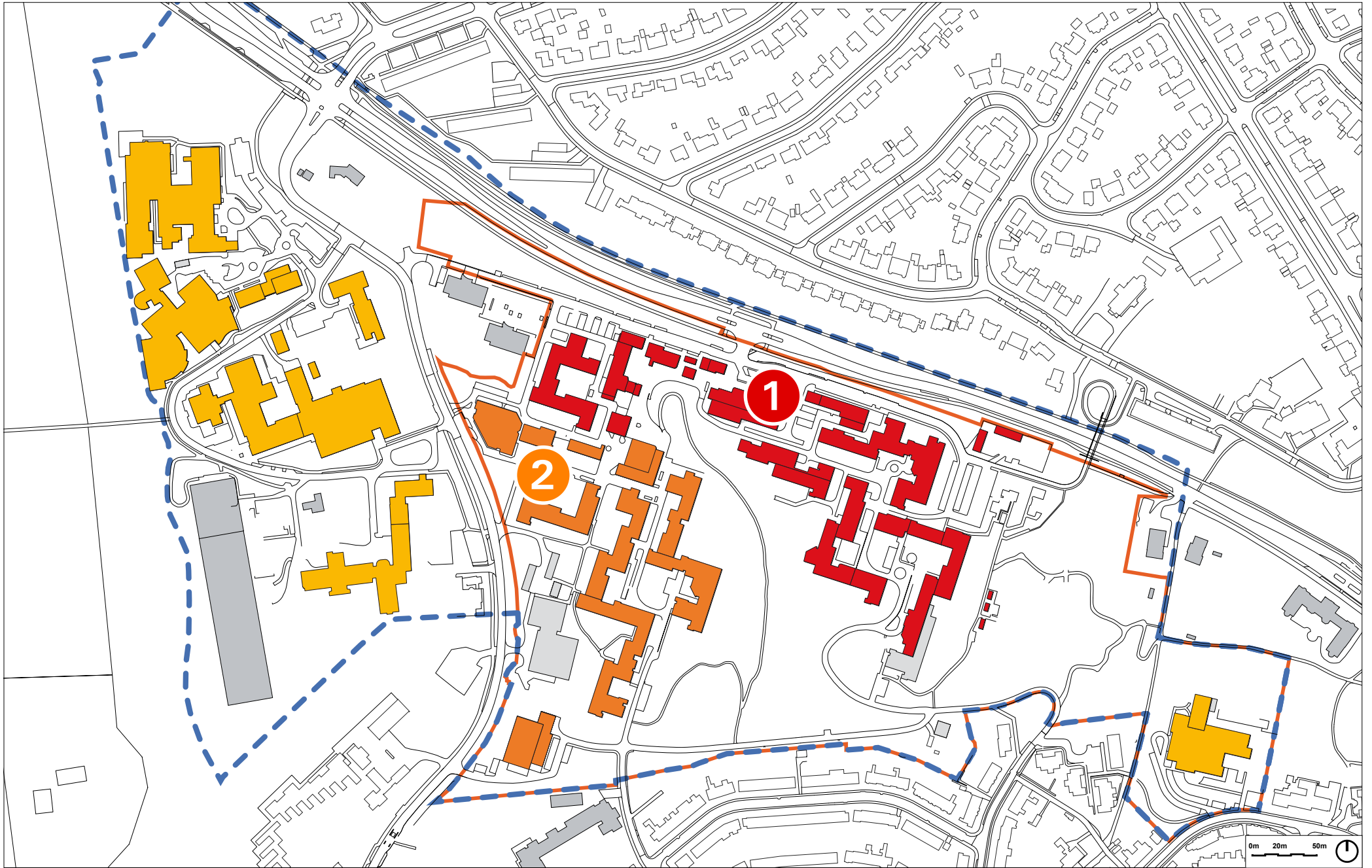
van de woning. Dat is belangrijk, want het welbevinden van bewoners staat of valt met de stap van ‘mijn woning’ naar ‘onze straat’.

De uitgangspunten voor architectuur en openbare ruimte zullen verder worden uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Duurzame ontwikkeling

Een “healing environment” bestaat uit twee delen: “healing” en “environment”. Project3Noord kiest bewust voor duurzame ontwikkeling en is partner in het programma Energie made in Arnhem. Zij wil voorbeeld zijn op het gebied van energiebesparing mét behoud van wooncomfort. De resterende energiebehoefte voor electriciteit, warmte en koeling wordt duurzaam opgewekt, bij voorkeur in het plangebied. Maar duurzame ontwikkeling is méér. Zo is het plan rondom bestaande bomen ontworpen, want de inpassing van een bestaande boom is belangrijker dan architectonisch hoogstandjes! Door het slim stapelen van functies, waaronder het parkeren, ontstaat ruimte voor nieuwe natuur. De nieuwbouw moet flexibel zijn ontworpen, zodat zij zo nodig op termijn kan worden (her)gebruikt voor een andere functie. Het regenwater op daken en pleinen wordt opgevangen. Onderzoek moet uitwijzen of dit water naar bekkens in de centrale slenk kan worden geleid. Daar vormt het een mini-biotop voor vogels en libelles, symbool van een sensitieve ontwikkeling. Bewoners van Het Dorp en de omliggende wijken zijn enthousiast en hebben afgesproken om de handen ineen te slaan. Zij zijn de pioniers die gaan meehelpen om de (ontwerp)ideeën met betrekking tot de woningen en openbare ruimte te verwezenlijken en zo het “naast elkaar, met elkaar” concreet inhoud te geven.

Het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie (NIBE) heeft een concrete duurzaamheids- en energievisie voor het gebied opgesteld die richtinggevend is voor de verdere uitwerking en inrichting.



Fasering

De planning is erop gericht om in de loop van 2013 te starten met sloop- en bouwwerkzaamheden op het terrein. Als eerste zal een deel van het woningbouwprogramma voor Siza worden gerealiseerd. Daarbij zal de going-concern aanpak worden gevolgd, waarbij met zo min mogelijk verhuisbewegingen bewoners van oud- naar nieuwbouw over gaan. Dit zal gebeuren volgens het “eerst bouwen dan slopen principe”. Siza is in staat haar eigen programma te realiseren, maar wil het commerciële programmadeel met een ontwikkelingspartner uitvoeren. Samen met die commerciële partner zal, inspelend op de actuele marktontwikkelingen, een nadere fasering worden opgesteld.

Ook de komst van ROC Rijn IJssel naar het plangebied is, hoewel zeer gewenst, nog met financiële onzekerheid omgeven. Vooralsnog wordt een planologische reservering voor een ROC-vestiging aangehouden. Mocht die vestiging onverhoopt niet doorgaan dan wordt deze reservering omgezet in ruimte voor andere aan de terreingebruikers gerelateerde functies. De kaart laat de fasering op hoofdlijnen zien, maar heeft een voorlopig karakter. Binnen de fasering op hoofdlijnen zal sprake zijn van een deelfasering.

Het moment van start van de herontwikkeling van het plandeel ten westen van de Heijenoordseweg is nog niet aan te geven. De gemeentelijke besluitvorming over en de financiering van de nieuwbouw van SG Mariëndael is nog niet beslecht. Ook is nog niet bekend of en wanneer de bestaande oude bebouwing van Groot Klimmendaal kan worden ontruimd. Wel zullen voor het westelijke plandeel dezelfde inrichtingsprincipes en -uitgangspunten worden gehanteerd als voor het oostelijke plandeel Het Nieuwe Dorp.

Literatuurlijst

Akoestische scan weg- en spoorverkeer
november 2010
DGMR Industrie, Verkeer en Milieu bv

Beleidsregels parkeren en nieuwe parkeernormen
juni 2011
Gemeente Arnhem

Bomenonderzoek
april 2010
Cobra boomadviseurs bv

Cultuurhistorische analyse en waardering
februari 2009
De Onderste Steen, Nijmegen

Doelgroepbepaling
december 2010
Motivaction International bv

Ecologisch onderzoek
februari 2011
Tauw bv

Geohydrologisch onderzoek
april 2010
Arcadis

Groenplan Arnhem
oktober 2004
Gemeente Arnhem

Hoogtelijnenkaart
oktober 2009
BOOT organiserend ingenieursburo

Onderzoek naar de luchtkwaliteit
oktober 2009
DGMR Industrie, Verkeer en Milieu bv

Veldonderzoek
mei 2011
Ekoza - Ecologisch onderzoek en advies

Verkeersonderzoek Mariëndael - Klimmendaal
februari 2009
Bureau de Groot Volker

Duurzaamheid
oktober 2010
TRAJECT Vastgoed Advies Groep

Motiveringsnotitie
juni 2009
Project 3 Noord

Programma van Eisen - Toekomst Het Dorp
november 2008
Siza Dorp Groep

Ontwikkelingsrandvoorwaarden Noord - Groen wig West
august 2009
Gemeente Arnhem

Zorgvisie
juni 2010
Siza Dorp Groep

Fietsnetwerk
2010-2010
Gemeente Arnhem

Onderzoek & ontwerp

Andries Geerse stedenbouwkundige bv
www.welovethecity.eu

Ir. Andries Geerse
Ir. Job Lee
Ir. Soran Park
Dipl.ing. Marek Vogt

Adviseur landschap
Ir. Jhon van Veelen, Landschap in verandering

Adviseur verkeer
Ir. Leon Leferink, Royal HASKONING

Adviseur planeconomie
Ir. Eddo van der Meulen, Kara Consult

www.project3noord.nl



RMC **GROOTKLIMMENDAAL**

DE  **ONDERWIJS**
SPECIALISTEN

GEWICHTS
Arnhem 

rijnijzel

