

het Woonlandschap

"Wonen in het Mozaïeklandschap van Park Lingezegen"

Ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf velden 26 + 27

het Woonlandschap

“Wonen in het Mozaïeklandschap van Park Lingezegen”

GEMEENTE Arnhem

2 maart 2022

Ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf velden 26 + 27



INHOUD

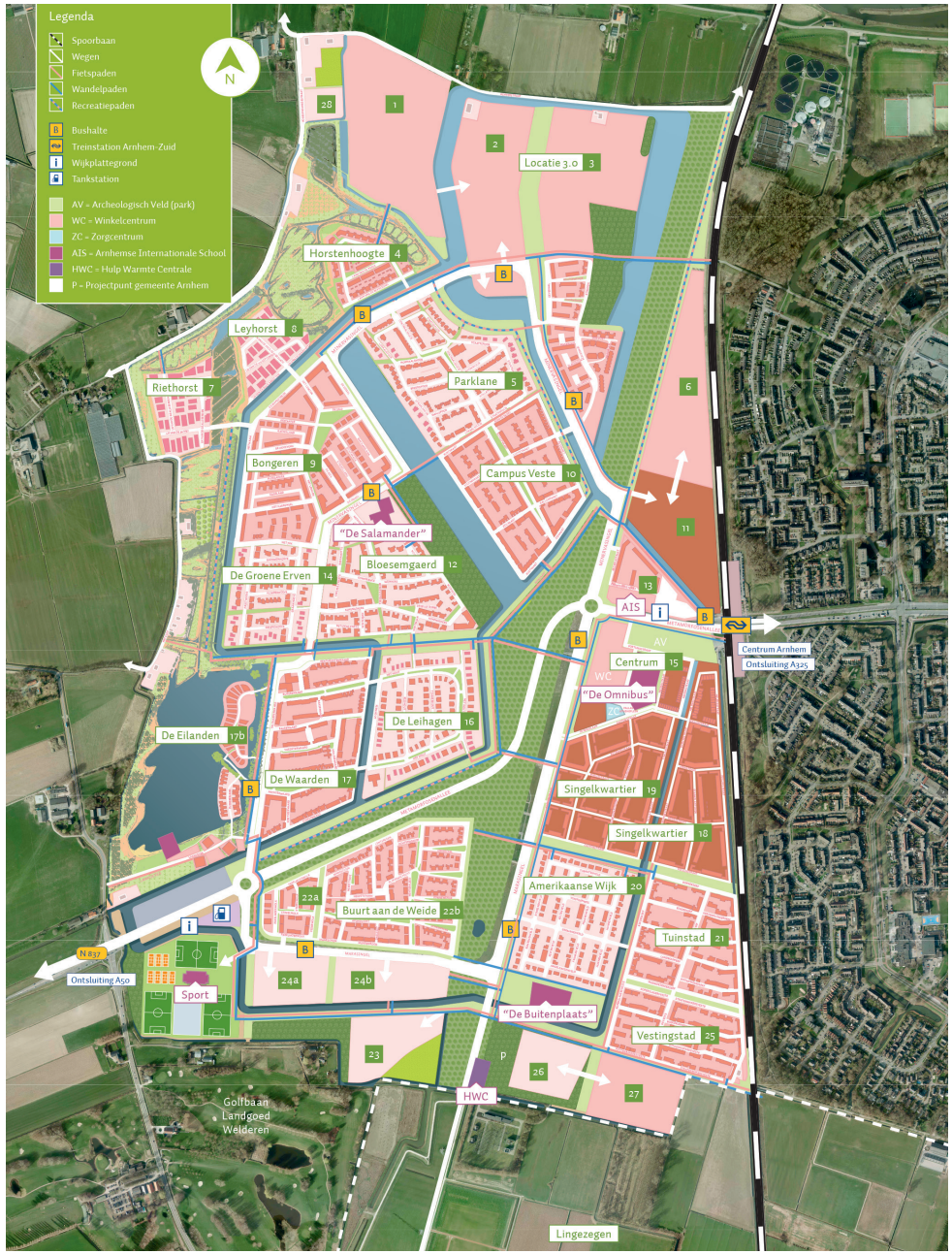
INLEIDING

	Aanleiding	7
	Ontwikkelproces	7
	Rol Kwaliteitsteam	7
	Opbouw document	7

1.	AMBITIE	
1.1	Zuidelijke velden als woonlandschap	10
1.2	Het Nieuwe Normaal	14
1.3	Bouwstenen voor ontwikkeling	16

2.	RUIMTELIJK RAAMWERK	
2.1	Raamwerk	20
2.2	Groenstructuur	22
2.3	Verkeersstructuur	26
2.4	Parkeren	28
2.5	Voorbeeldverkaveling	30
2.6	Woontypologieën	32

3.	BEELDREGIE	
3.1	Landschappelijk wonen	36
3.2	Houtbouw	38
3.3	Buitenruimte	40
3.4	Circulair materiaalgebruik	44
3.5	Natuurinclusief ontwikkelen	46


Legenda
Spoorbaan
Wegen
Fietspaden
Wandelpaden
Recreatiepaden
Bushalte
Treinstation Arnhem-Zuid
Wijkplattegrond
Tankstation
AV = Archeologisch Veld (park)
WC = Winkelcentrum
ZC = Zorgcentrum
AIS = Arnhemse Internationale School
HWC = Hulp Warmte Centrale
P = Projectpunt gemeente Arnhem
N
28
1
2
Locatie 3.0 3
Horstenhoogte 4
Leyhorst 8
Riethorst 7
Parklane 5
6
Bongeren 9
Campus Veste 10
11
"De Salamander"
Bloesemgaerd 12
De Groene Erven 14
13
AIS
AV
Centrum 15
WC
"De Omnibus"
Centrum Arnhem
Ontsluiting A325
De Leihagen 16
De Eilanden 17b
De Waarden 17
Singelkwartier 19
Singelkwartier 18
Amerikaanse Wijk 20
22a
Buurt aan de Weide 22b
Tuinstad 21
N 837
Ontsluiting A50
Sport
24a
24b
"De Buitenplaats"
Vestingstad 25
23
P
26
27
HWC
Golfbaan
Landgoed
Welderen
Lingezegen

INLEIDING

AANLEIDING

Voor u ligt het ruimtelijk raamwerk van de velden 26 + 27. In dit raamwerk zijn de kaders opgenomen voor de ontwikkeling van de laatste woonvelden aan de zuidrand van Schuytgraaf. Hier komt men te wonen in het recreatieve natuurnetwerk van De Park, een deelgebied van Park Lingezegen. Naast de principes die gelden voor de wijk Schuytgraaf gelden hier ook de principes van deelgebied De Park.

Zoals aangegeven zijn de velden 26 + 27 bijzondere velden. Door hun ligging in het park vragen ze ook een andere benadering dan alle andere velden. Enerzijds zijn de velden onderdeel van Schuytgraaf en anderzijds maken ze onderdeel uit van Park Lingezegen. Om de ontwikkeling van de 2 velden de juiste kaders mee te geven is gewerkt van een ruimtelijk concept dat is gebaseerd op de structuur van het park. Deze is vervolgens vertaald in een stedenbouwkundige schets die de aansluiting zoekt bij de wijk.

De kaders die horen bij deze ruimtelijk opzet vormen het ruimtelijk raamwerk. Het zijn de elementen die zorgen voor de structuur van de wijk en daarmee tevens de verankering van de velden in het park. Aanvullend is in het ruimtelijk raamwerk de beeldregie vastgelegd. Hiermee wordt de kwalitatieve uitstraling voor de bebouwing gewaarborgd. Het ruimtelijk raamwerk en de beeldregie zijn volledig op elkaar afgestemd, zodat bebouwing en openbare ruimte tezamen een aantrekkelijke woonomgeving opleveren. Voor de velden 26 + 27 is hierbij gekozen voor een uitstraling in houtbouw, passend bij de landschappelijke omgeving. Voor een optimale inpassing in het park worden hierbij de ambities van “Het nieuwe normaal” opgenomen. Dit is een initiatief van BZK en Cirkelstad om de bouwsector versneld circulair te maken. Een nieuwe, gedragen ‘norm’ met haalbare én ambitieuze circulaire prestaties in de gebouwde omgeving.

ONTWIKKELPROCES

Voor de velden 26+27 zijn de ambities hoog. Om deze ook waar te maken is een goede samenwerking met gemeente Overbetuwe en de Parkorganisatie van belang. Aan de voorkant is het dan ook belangrijk om goede afspraken te maken over de kwaliteitsborging.

ROL KWALITEITSTEAM

Dit document is het richtinggevend kader voor alle deeluitwerkingen binnen de velden 26 + 27 door de ontwikkelende partijen. Deeluitwerkingen worden in overleg met de gemeentelijk stedenbouwkundige opgesteld en getoetst door Kwaliteitsteam Schuytgraaf. Dit document wordt door het Kwaliteitsteam gehanteerd als toetsingskader.

OPBOUW DOCUMENT

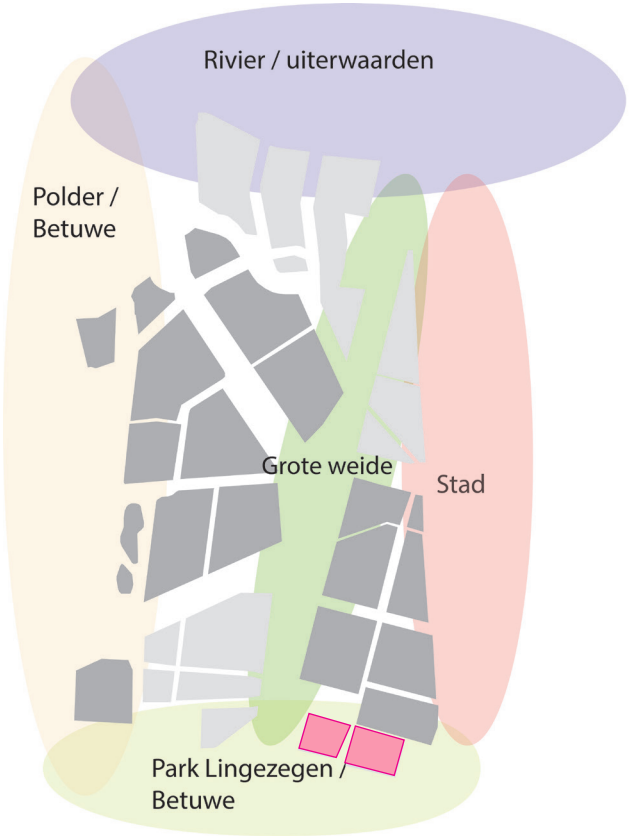
Gestart wordt met een omschrijving van de ambities waarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de toekomstbestendigheid (het nieuwe normaal). De ambities komen samen in de bouwstenen, deze vormen samen de basis voor de ruimtelijke hoofdopzet van het veld. Op basis hiervan worden in het ruimtelijk raamwerk en de beeldregie de kwalitatieve kaders voor de ontwikkeling vastgelegd.



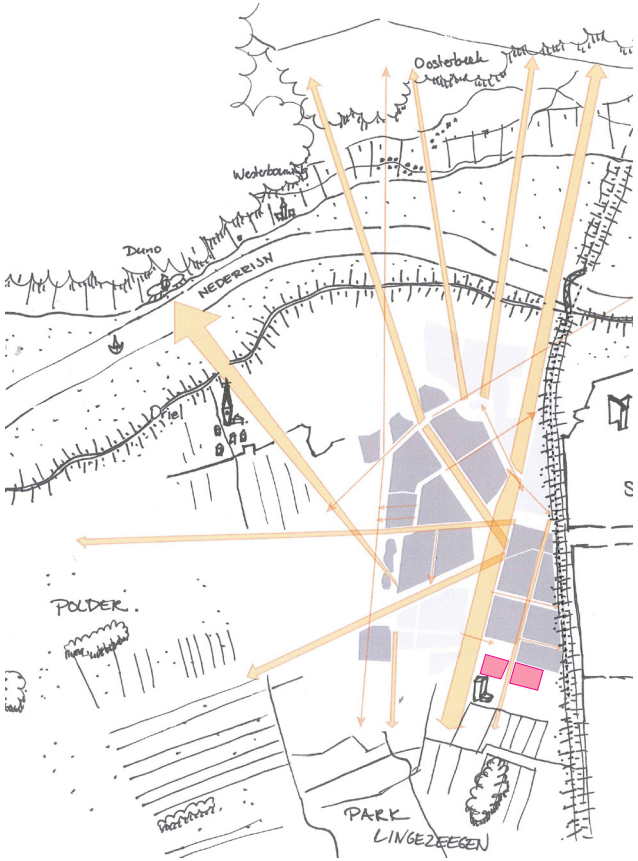


1 Ambitie

1.1 ZUIDELIJKE VELDEN ALS WOONLANDSCHAP



landschapsstijlen in Schuytgraaf



zicht op omliggend landschap

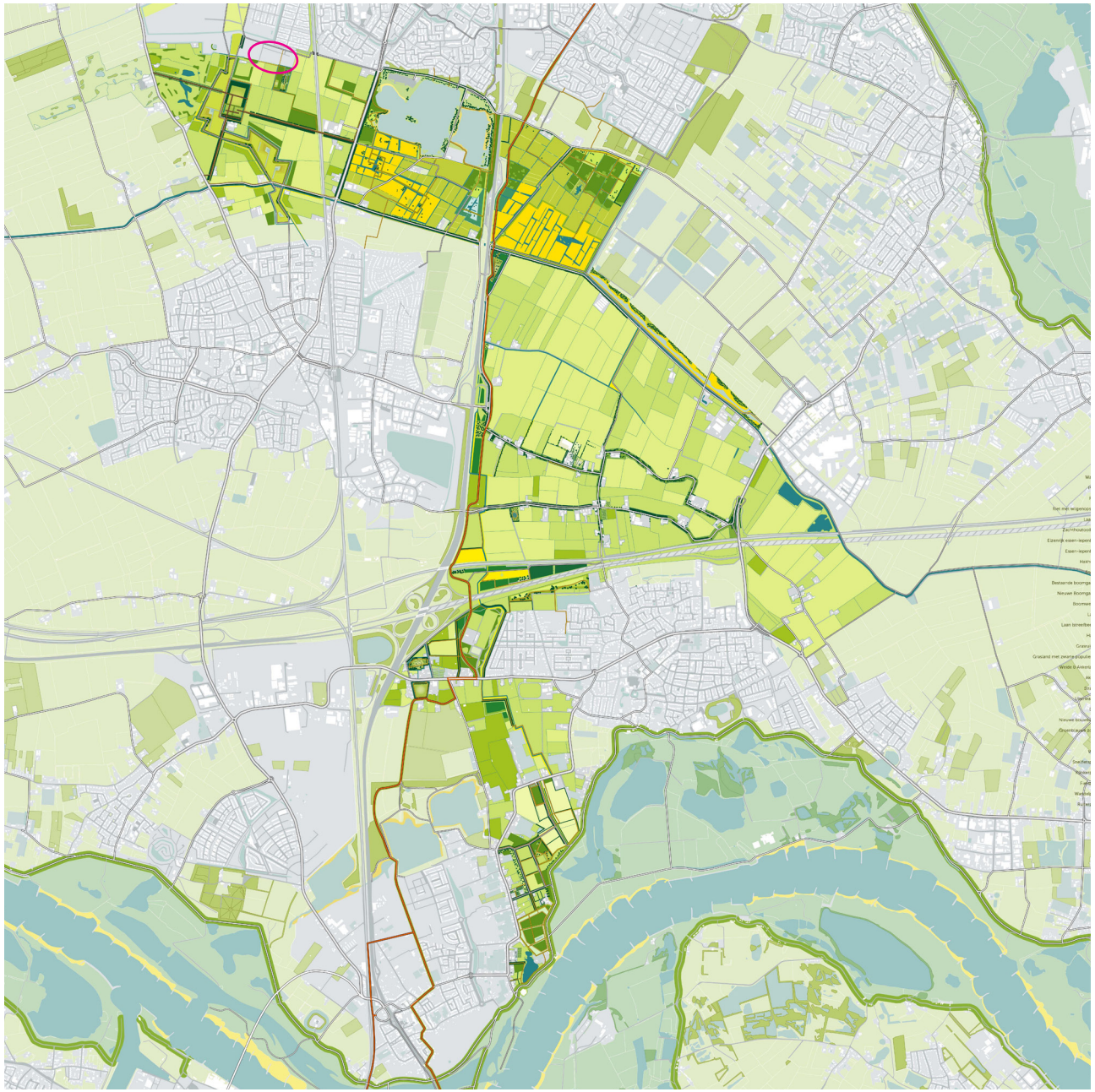
De velden 26 + 27 liggen aan de rand van het woongebied van Schuytgraaf in het landschap van Park Lingezegen. Ze vormen een overgangszone waar wijk en park samenkomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de context.

Schuytgraaf

Het stedenbouwkundig concept van Schuytgraaf gaat uit van het principe van dorpen die zijn ingebed in het bestaande landschap. De hoofdplanstructuur is ontworpen op het onderliggende Betuwse landschap. De landschappelijke hoofdplanstructuur zorgt niet alleen voor een goede inbedding in de Betuwe, maar ook voor een optimale beleving hiervan. Voor alle bewoners is het groen om de hoek. Bestaande groenelementen en waterlopen worden in het plan opgenomen. Vanuit de woonvelden worden doorzichten geboden om het landschap zichtbaar en voelbaar te maken. Een belangrijk onderdeel vormen de lineaire ruimten in het plan, de groene ruimtes tussen de woonvelden. Naast de belevingswaarde heeft deze groenstructuur ook een ecologische betekenis; binnen het plangebied worden droge en natte ecologische verbindingszones gerealiseerd. Veld 26 ligt ten zuiden van de Buitenplaats. Een brede watergang scheidt dit veld van de wijk waardoor er enkel een zichtrelatie bestaat. Veld 27 grenst fysiek aan het woongebied van Schuytgraaf.

Park Lingezegen
Park Lingezegen is een ca. 1500ha groot regionaal park tussen Arnhem en Nijmegen. De ontwikkeling van dit park is een antwoord op de sterke groei van de steden en dorpen in dit gebied. Het beoogd een sterke groene buffer te zijn in dit dynamisch stedelijke gebied.
Het plan voorziet in de ontwikkeling van een omvangrijk natuur- en recreatiegebied geënt op de bestaande landschappelijke karakteristieken van het Betuwse landschap. Binnen Lingezegen worden verschillende deelgebieden onderscheiden. Tussen Schuytgraaf en Elst ligt het deelgebied De Park.

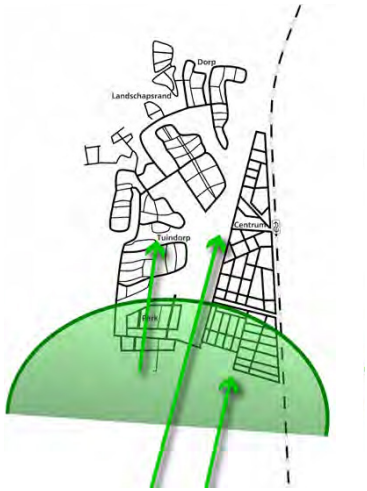
Het ontwerp voor De Park heeft een hoofdopzet die bestaat uit het kasteelterrein met lanen, het Romeinse lint en het mozaïeklandschap. Het is een gevarieerd landschap van bosblokken, houtsingels en boomgaarden afgewisseld met open ruimtes. Daarbinnen is ruimte voor particuliere initiatieven als moestuinen en voedselbossen, omkaderd door hagen.



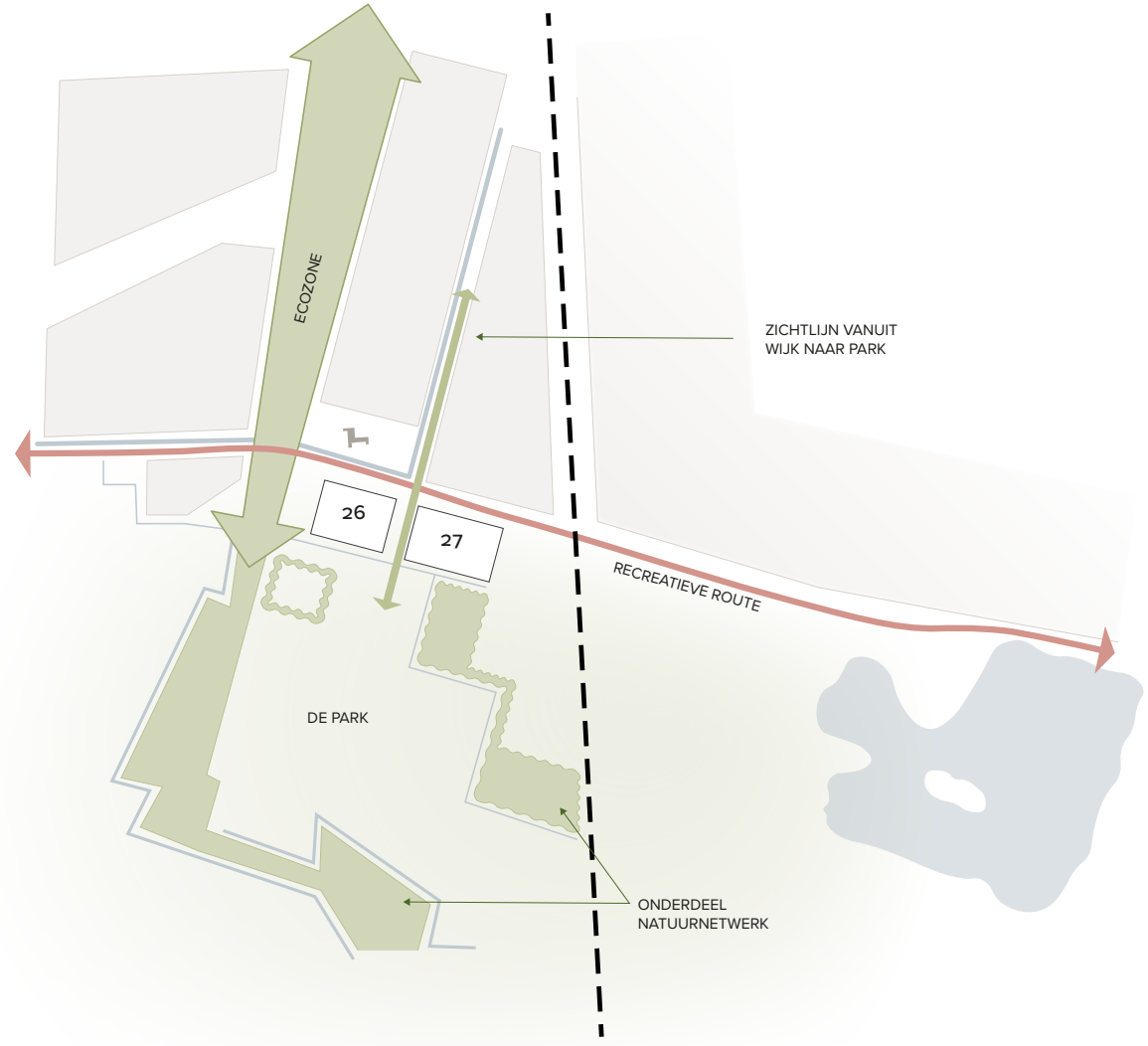
Park Lingezegen



doortrekken lijnen



vergroten De Park

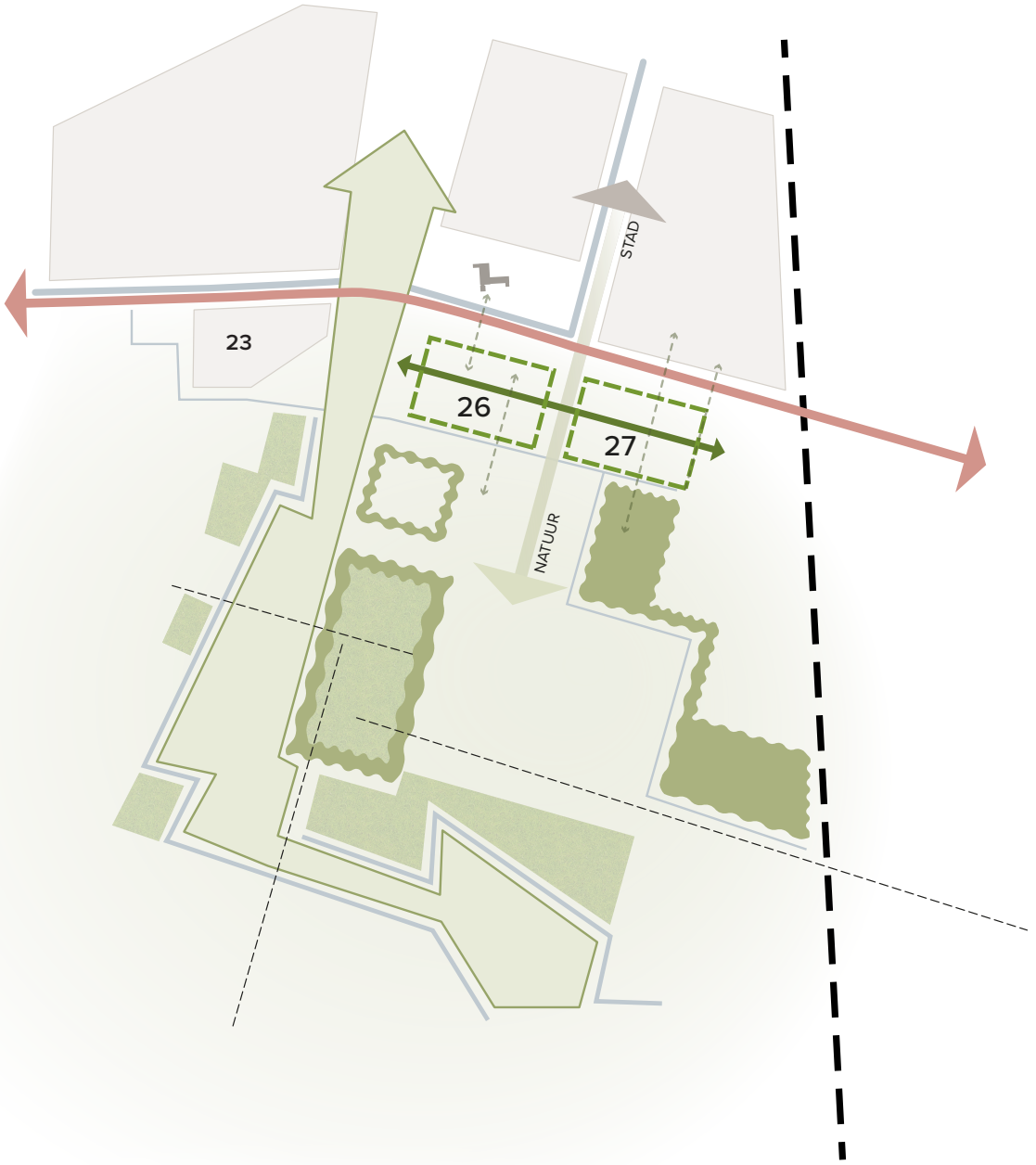


recreatief natuurnetwerk

Zuidelijke Velden
Daar waar in andere delen van Schuytgraaf wordt gekozen voor tamelijk compacte woonvelden met het groen geconcentreerd in de omliggende ‘hoofdgroenstructuur’, geldt voor de zuidelijke velden dat deze worden ontwikkeld tot ‘woonlandschappen’. Dit houdt in dat binnen deze velden ‘rood’ en ‘groen’ in een samenhangend ruimtelijk concept worden ontwikkeld.

Hierbij geldt dat de opgave wordt benaderd als het vergroten van Park Lingezegen in plaats van het vergroten van het woongebied van Schuytgraaf. Er wordt over de grenzen heen ontworpen. Het aanwezige landschapsmozaïek maakt dat verschillende structuren in beide werelden. Deze structuren bieden waardevolle aanknopingspunten voor de planvorming van de velden.

Veld 26 + 27 behoren tezamen met Veld 23 tot de Zuidelijke Velden. Veld 23 wordt ontwikkeld tot ‘Boskamer’ en vormt daarmee een ‘bosblok’ in het mozaïeklandschap van De Park. Dit karakter wordt doorgetrokken in veld 26, al wordt hier ook de samenhang gezocht met de Buitenplaats en het aangrenzende terrein van de Groenteschuyt en de Hoogstambrigade. Dit resulteert in elementen als een haag en noten- fruit- en bloesembomen.



1.2 HET NIEUWE NORMAAL

Voor de velden 26 + 27 realiseren we een toekomstbestendige leefomgeving met een aangenaam woonklimaat. Om dit te bewerkstelligen hebben we ambities voor het gebruik van natuurlijke energiebronnen, het hergebruik van materialen en een toekomstbestendig waterbeheer. Aanvullend is het stimuleren van de sociale cohesie minstens net zo belangrijk voor een positieve bijdrage aan het woonklimaat.
Om de ambities voor het veld te bekrachtigen wordt aangesloten bij “het nieuwe normaal”. Dit is een initiatief van BZK en Cirkelstad om de bouwsector versneld circulair te maken.

De norm van het nieuwe normaal wordt bepaald op basis van praktijkprojecten, met audits vanuit zowel deelnemende partners als andere partijen. Daarmee wordt aangetoond dat circulariteit haalbaar is. De velden 26 + 27 vormen een praktijkproject. Waar de focus van Het Nieuwe Normaal op materialen ligt, zijn de ambities van Schuytgraaf breder. Circulair bouwen vraagt een integrale manier van kijken naar duurzaamheid in het ontwerpen en realiseren van onze gebouwde omgeving. Voor de velden 26 + 27 kijken we voor de toekomstbestendigheid naar de volgende thema’s: Water+ Groen, Natuurinclusief bouwen, Materialen, Energie, Mobiliteit, Sociale Cohesie en Management.



WATER + GROEN

In Schuytgraaf ontwerpen we water- en groensystemen gericht op het zuiveren en onderhouden van de leefomgeving. Het uitgangspunt is een klimaatadaptieve wijk die bestendig is ingericht en hitte, droogte en extreme regenbuien kan dragen. De ambitie is zo min mogelijk verharding toe te passen, zowel openbaar als privé. Verharding is functioneel en waar mogelijk (half) open. De afwatering loopt af richting het groen waardoor beplanting voorzien wordt van benodigd water en het overtollige water naar de randen kan worden afgevoerd. Biodiversiteit en natuurinclusiviteit zijn uitgangspunten voor de groenelementen en beplantingskeuzen, want ook dieren behoren tot de toekomstige bewoners van de velden 26 + 27.



NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Natuurinclusief bouwen heeft als doel om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Daarmee wordt de bebouwde omgeving voor dieren een verlengstuk van de groene omgeving. In Schuytgraaf hanteren we een puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen (NIB). Ontwikkelaars dienen een vooraf bepaald aantal punten te behalen door het toepassen van voorzieningen die dieren kunnen gebruiken om te foerageren, voeden en nestelen.



MATERIALEN

Materiaalkeuze voor zowel bebouwing als openbare ruimte dienen een zo lang mogelijke levensduur te bevatten. Ontwerp geen eindproducten, maar woningen die kunnen veranderen en goed kunnen worden onderhouden. Ontwerp demonteerbare gebouwen, alleen dan kunnen materialen eenvoudig opnieuw worden toegepast en wordt de levensduur verlengd. Ook aan het einde van de levensduur moeten materialen verwerkt kunnen worden tot een bruikbaar product. Een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling is een grondstoffenpaspoort voor de bewoners. Dit dossier is een naslagwerk zodat men weet hoe de materialen van de woning zijn geproduceerd en in welke mate deze herbruikbaar zijn. In de aanlegfase dient de stikstofemmissie 0% te bedragen.
In de norm voor Het Nieuwe Normaal wordt er gericht op circulaire materialen, daar is nog veel ontwikkeling nodig en veel winst te halen. Hiervoor zijn acht indicatoren uitgewerkt, zoals toxiciteit, indelingsflexibiliteit en losmaakbaarheid.



ENERGIE

In Schuytgraaf worden alle velden aangesloten op het stadswarmtenet. Aanvullend wordt gebruik gemaakt van natuurlijke bronnen zoals wind, zon, water en bodem als voortdurende energie- en inspiratiebron. Het is de ambitie om een energie-neutrale wijk te realiseren die klaar is voor de toekomst. In een comfortabele duurzame woningen wordt gebruik gemaakt van natuurlijk licht, ventilatie, groen en zonwerking. Door een zo passief mogelijke bouwwijze en klimaatbeheersing kan de warrmte- en koudevraag beperkt blijven en daardoor zijn minder of kleinere installaties nodig om te voorzien in warmte, koude en frisse lucht.



MOBILITEIT

Met betrekking tot mobiliteit passen we systemen toe die bijdragen aan ons economische, ecologische en sociale welzijn. Dit betekent goede toegankelijkheid voor iedereen. Het veld moet goed aangetakt worden op de omgeving voor alle verkeersstromen (OV, auto, fiets en voetganger). Het is hierbij de ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op voorzieningen voor voetganger, fietser en elektrisch vervoer. Dit door een intensief netwerk voor wandelen, fietsen, een goede verbinding met het OV en het realiseren van e-laadfaciliteiten binnen de wijk. Waar mogelijk gebeurt parkeren in een groene sfeer met bijvoorbeeld open verharding en/of groene inpassing.



SOCIALE COHESIE

Een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte die een aanvulling is op de privéruimte is topprioriteit voor een prettig woonklimaat. Deze ruime moet bewegen en samenkomen aanmoedigen en rekening houden met iedereen. Deze plekken zorgen voor verbinding onderling, maar ook voor verbinding met de groene omgeving. De ambitie is dat dit gaat werken als stimulans voor burgerparticipatie waarbij bewoners betrokken zijn bij hun eigen leefomgeving. Dit is een essentiële schakel voor een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.



MANAGEMENT

Circulair bouwen versnellen gaat niet alleen om het sturen op technische prestaties, maar vraagt ook aandacht voor een andere procesaanpak. Zowel het sociale aspect als het management levert andere inzichten. Op basis van alle inzichten wordt jaarlijks een rapportage opgesteld met Versnellers: succesfactoren die de versnelling van circulair bouwen mogelijk maken. Een voorbeeld is de constatering dat circulariteit niet duurder hoeft te zijn bij een gezonde begroting, wanneer de ambities vroeg in het proces zijn meegenomen.

1.3 BOUWSTENEN VOOR ONTWIKKELING

Bij het ontwerp voor de velden 26 + 27 wordt ingezet op het versterken van de ruimtelijke opzet van Park Lingezegen. Hier woont men in deelgebied De Park, aan de rand van Schuytgraaf, midden in een recreatief natuurnetwerk. Dit gebied staat met haar recreatieve routes en particuliere (tuinbouw) initiatieven voor gezondheid en bewegen. Deze thema's worden doorgevoerd bij de inrichting van de velden. In deze paragraaf zijn de belangrijkste bouwstenen van de opgave voor de velden 26 + 27 benoemd.

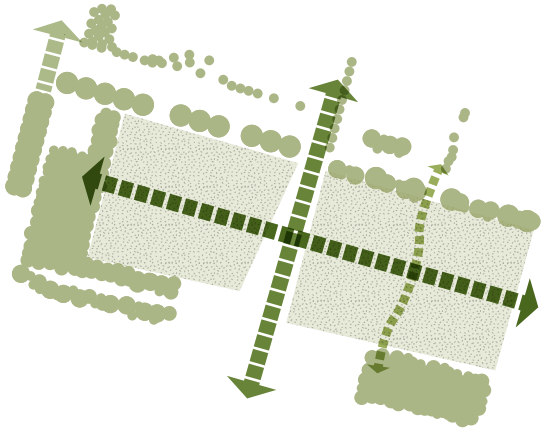
VERSTERKEN LANDSCHAPSMOZAÏEK

Om het woonlandschap op te laten gaan in het mozaieklandschap moet de landschappelijke basis worden versterkt. De elementen van deelgebied De Park, zoals bosblokken, landschappelijke hagen, boomweides en bloemrijke graslanden worden doorgevoerd. Rond veld 26 ligt een bosbestemming. De huidige structuur wordt gebruikt zodat een 'kamer' ontstaat die kenmerkend is voor Park Lingezegen. Tezamen gaan de velden op in het natuurnetwerk en worden ingepakt met houtsingels die starten vanuit het speelbos. De singels richting het landschap zijn transparant om de openheid te ervaren. De singels richting de wijk zijn steviger om een duidelijke 'kamer' te creëren.



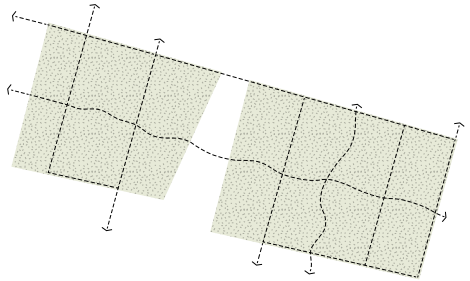
GROENE VERBINDINGEN

De velden vormen door groene verbindingen één geheel, en sluiten optimaal aan op de omgeving.
Veld 26 wordt middels groene structuren verbonden richting de Buitenplaats en de Groenteschuyt. Veld 27 krijgt een verbinding met het ruigere aangrenzende speelbos. Midden door de velden loopt van oost naar west een groene struinzone die de gebieden aan elkaar koppelt. De groene zone tussen de velden zorgt voor een verbinding tussen wijk en park. Vanuit de wijk kijkt men via een lange zichtlijn naar het open landschap van Park Lingezegen.



PADEN BEPALEN DE STRUCTUUR

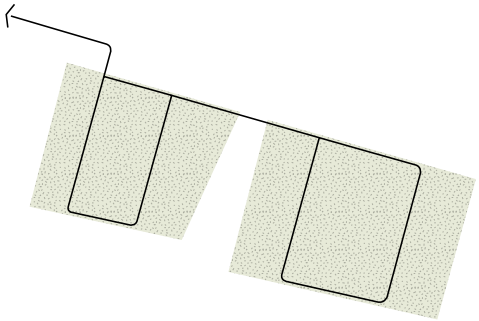
Een goede inpassing vraagt een optimale aansluiting op het langzaam verkeersnetwerk. In de velden 26 +27 is het netwerk van paden, gelinkt aan de groene verbindingen, bepalend voor de structuur van de woonvelden.
Vanuit de woningen heeft men direct toegang tot de groene leefomgeving. Dit stimuleert bewoners van Schuytgraaf om te bewegen en te genieten van de natuur.

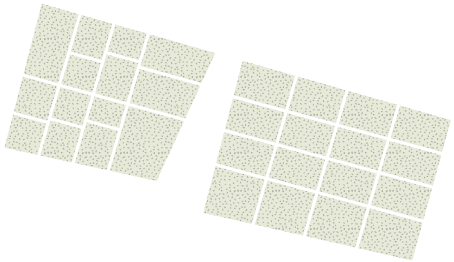


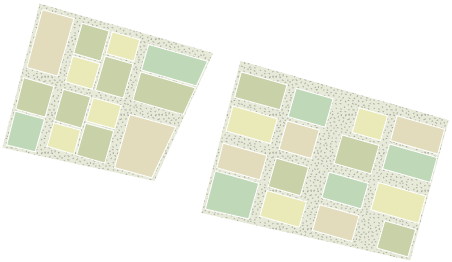
AUTO FUNCTIONEEL EN BEPERKT
In de velden 26 + 27 is de auto ondergeschikt. De landschappelijke ligging vraagt enerzijds om een goede auto-bereikbaar van de velden maar anderzijds om een autoluwe inrichting binnen de velden. De toegangsweg van de velden loopt over een fietspad waar de automobilist te gast is. In de velden zijn middels een eenvoudige lus alle woningen goed ontsloten waarbij niet meer verharding wordt toegepast dan uitsluitend nodig is om de woning te benaderen.

VERKAVELINGSOPZET
Door over de velden een raster te leggen dat aansluit bij de rationele opzet van zowel De Park als Schuytgraaf ontstaat de verkavelingsopzet. Dit raster verdeeld de velden in kleine clusters waarover het programma wordt verdeeld.

INPASSEN TYPOLOGIEËN
De opzet in clusters zorgt ervoor dat op een eenvoudige manier een grote variëteit in programma kan worden bewerkstelligd. Binnen een cluster ligt een specifiek woningtype dat een aantal keer gestempeld wordt. Doordat de stempels verdeeld worden over het raster worden de woningtypen door elkaar gemixt.









2 Ruimtelijk raamwerk


P
P
P
P
P
P
P
Entreezone
Oriëntatie van de bebouwing
Oost-westelijke struinzone
Struinzone Vestingstad - Speelbos
Verbinding Schuytgraaf - De Park
Verbijzonderingen

2.1 RAAMWERK

In de velden 26 en 27 woon je in Park Lingezegen, aan de rand van Schuytgraaf, midden in een recreatief- en natuurnetwerk. Park Lingezegen staat met haar recreatieve routes en particuliere (tuinbouw) initiatieven voor gezondheid en bewegen. Thema's die worden doorgevoerd bij de inrichting van de velden.

De groene setting geeft in beide velden een behaaglijk gevoel. Het voelt aan als een gebied voor- en door bewoners. Een gebied waar iedereen uit Schuytgraaf welkom is maar niet noodzakelijk gebruik van hoeft te maken. Wanneer je in veld 26 of 27 bent, kies je hier bewust voor. Wel worden de velden optimaal verbonden met de omgeving via het padennetwerk. Via uitnodigende routes worden bewoners van Schuytgraaf gestimuleerd om te bewegen in de buitenruimte en te genieten van de natuur. De grote hoeveelheid aan mogelijkheden, lang en kort, passief en actief, zorgt ervoor dat de eigen omgeving nooit verveeld.

Entreezone
Zodra men de Marasingel verlaat bevindt men zich in Park Lingezegen. Via de brug rijdt men over een fietsstraat richting de toegangsweg van veld 26. Ook de bewoners van veld 27 steken hier de woonvelden in.

Oost-westelijke struinzone
De oost-westelijke struinzone is de verbinder tussen de velden. Deze ruimte vormt de centrale ruimte waar alles mee verbonden is. In uitstraling, gebruik en inrichting zorgt deze voor de samenhang tussen veld 26 + 27.

Struinzone Vestingstad - Speelbos
De struinzone die komt vanuit de Vestingstad is ruim opgezet. Deze groene zone vormt een belangrijk onderdeel van de groenstructuur en verbindt veld 27 in 2 richtingen met de omgeving. Richting Schuytgraaf ligt de verbinding met Vestingstad en richting park de verbinding met het Speelbos.

Randen van de velden
De randen van de velden zorgen enerzijds voor de landschappelijke inpassing van de velden in het park en anderzijds voor privacy in van het privé-domein van de woningen een groene overgang. Zo ligt aan de oostzijde, richting het spoor, een open weiland. Deze zijde wordt afgeschermd middels een afwisselende dichte en transparante elzensingel die start vanuit het ruige speelbos aan de zuidzijde.

Verbinding Schuytgraaf - De Park
De groene zone tussen de velden zorgt voor een verbinding tussen wijk en park. Vanuit de wijk kijkt men via een lange zichtlijn naar het open landschap van Park Lingezegen. Deze zone krijgt met land-art en speelaanleidingen een hoge verblijfskwaliteit. Het is een zone waar de hele wijk richting Park Lingezegen kan bewegen, even kan stoppen bij de speel- en ontmoetingsplaats en dicht bij huis in aanraking komt met natuur.

Woonclusters
Het plan is opgebouwd uit een grid van clusters. Elk cluster heeft een eigen woningtypologie waardoor het totale plan een divers en uitgebalanceerd programma heeft. Binnen het plan is er ruimte voor veel verschillende doelgroepen die, door de gekozen ruimtelijke opzet, door elkaar gemixt leven. De verschillende woningtypen worden verder toelichting in paragraaf 2.6 woningtypologieën.

Oriëntatie van de bebouwing
De oriëntatie van de bebouwing op de weg is bepalend voor de uitstraling. Daarom wordt in het raamwerk de richting van de oriëntatie aangegeven waar dit noodzakelijk is. Voor de appartementen, patio's en rug-aan-rug woningen geldt dat een alzijdige uitstraling van belang is.

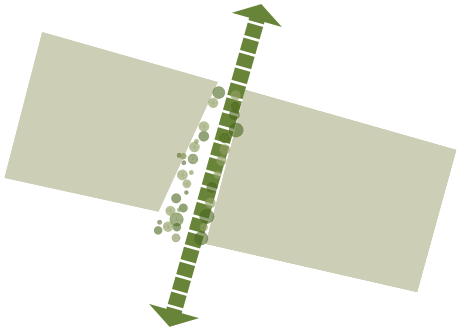
Verbijzonderingen
Op bijzondere plekken, zoals op de randen van het veld richting het park, staan blikvangers waar extra aandacht wordt gevraagd. Niet alleen in de vormgeving en uitstraling maar juist ook in het samenspel met de groene inpassing. De plekken vragen om een invulling waar de bebouwing onderdeel wordt van het park en daarmee bijzonder wordt.



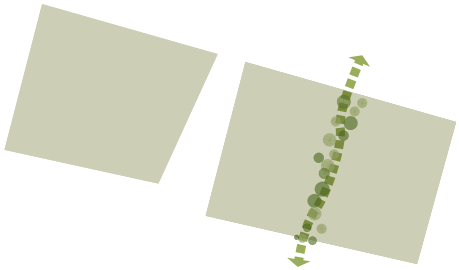
2.2 GROEN STRUCTUUR

De velden 26 + 27 zijn nadrukkelijk gelegen in Park Lingezegen wat betekent dat de landschappelijke elementen van deelgebied De Park, zoals landschappelijke hagen, boomweides en bloemrijke graslanden worden doorgevoerd in de openbare ruimte van de velden. Speciale aandacht gaat uit hierbij uit naar een inrichting die uitnodigt tot bewegen en een bijdrage levert aan de sociale cohesie. De woningen worden omsloten door één grote struin, speel- en verblijfsruimte.

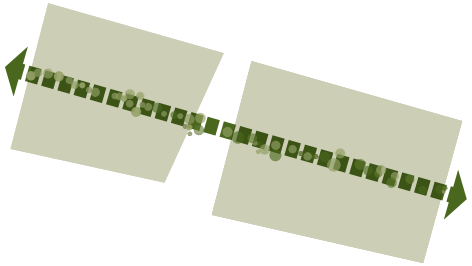
De Velden 26 + 27 vormen samen de overgang tussen park en wijk. Waar veld 26 is gelegen nabij de Groenteschuyt en de Buitenplaats is Veld 27 aan de randen wat ruiger als verlengstuk van het natuurnetwerk dat nu eindigt bij het speelbos. De randen van de velden worden omzoomd door singels en landschappelijke hagen met boomvormers, afgestemd op de aanwezige ruimte. Daarbinnen loopt het groen zo dicht mogelijk tot de woningen en sluit qua beeld aan bij de hieronder benoemde struinzones. De mate van ruigte wordt aangepast op de leefbaarheid voor een prettig woonklimaat.



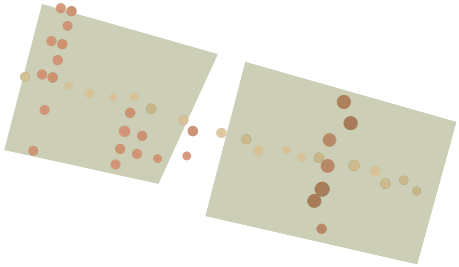
verbinding Schuytgraaf - De Park



struinzone Vestingstad - speelbos



verbinding veld 26 + 27



Samenhangende bomenstructuren







Verbinding Schuytgraaf - De Park
Tussen de velden ligt een brede groene zone in het verlengde van de zichtas van de watergang. Vanuit de wijk kijkt men via een zichtlijn naar het open landschap van Park Lingezegen. De zone is tevens een belangrijke archeologische vindplaats. Dit wordt zichtbaar door landart en speelaanleidingen die aansluiten bij de vondsten. Hierbij heeft het landschappelijke, natuurlijk karakter altijd de boventoon.

Struinzone verbindt de velden
Van west naar oost verbindt een groene struinzone de twee velden en brengt de voetgangers naar de omgeving. In veld 26 wisselen solitaire bomen elkaar af. Deze staan in een bloemrijke berm. Door de landschappelijke zone bereikt men veld 27, waar de struinzone dezelfde elementen bevat, maar een ruigere vormgeving kent. Door te kiezen voor een zelfde soortgroep solitaire bomen wordt via deze zone de verbinding gelegd tussen beide velden. Deze verbinding wordt in de herfst benadrukt door een intensief rode bladkleur.

Struinzone Vestingstad - Speelbos
Van Vestingstad naar het zuiden kruist de oost-westelijke struinzone een bredere struinzone. Hier wordt hetzelfde beeld gerealiseerd van weelderige solitaire bomen en heestergroepen. Vanwege de bredere maatvoering kunnen hier grotere vrijstaande bomen worden toegepast. Langs de erfscheidingen komen grotere groepen heesters met zoomvegetatie die onmisbaar is voor een hoge biodiversiteit.

Particulier groen
Het groen op privéterrein draagt bij aan het beeld en is voor een groot deel zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Gemengde vrij uitgroeiende (eetbare)hagen passen het beste in het beeld, maar vanwege de beperkte ruimte is tevens een klimophaag toegestaan om het privéterrein af te schermen. Voortuinen bestaan, afgezien van het pad naar de voordeur, uit beplanting. Een groene strook waar voortuinen op collectieve wijze aan elkaar worden verbonden wordt in de planuitwerking gestimuleerd.



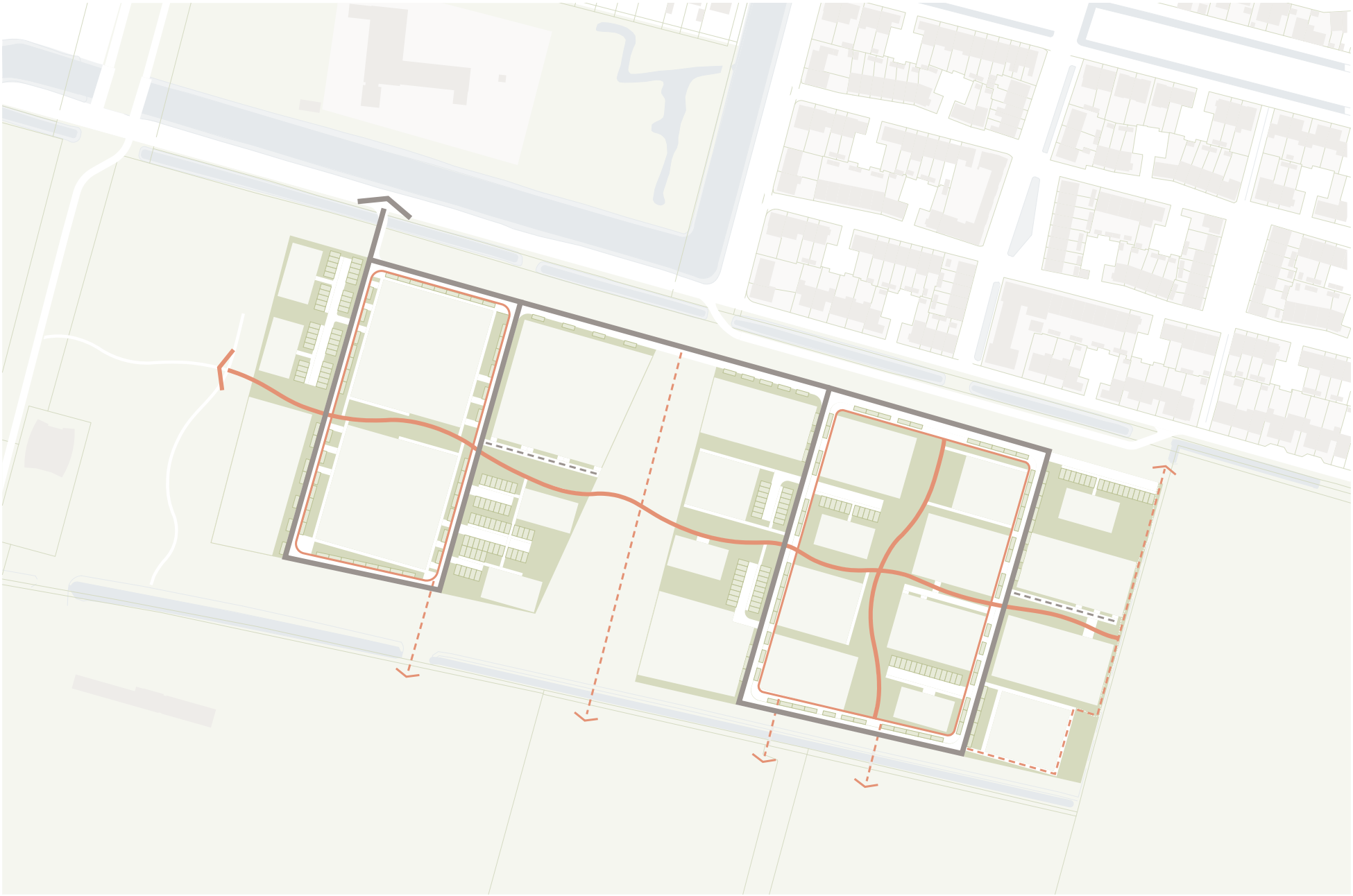












2.3 VERKEERSSTRUCTUUR

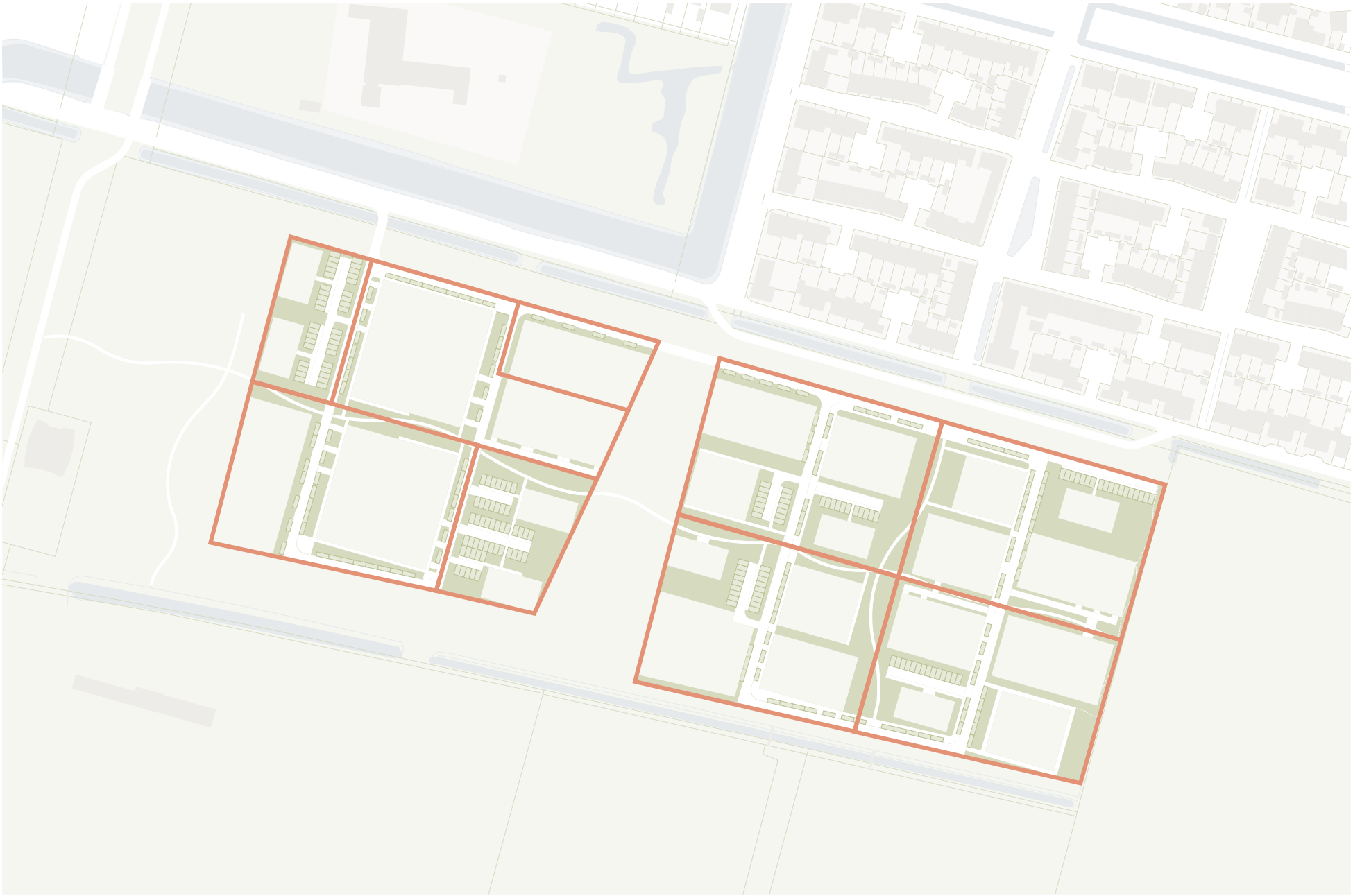
Gemotoriseerd verkeer

De velden 26 + 27 worden ontsloten vanaf de Marasingel. Via een brug bereikt men de fietsstraat, waar de auto te gast is. Deze verbinding komt uit bij de toegangsweg van veld 26. Beide velden zijn ontsloten via een lus. Aan de noordzijde zijn de lussen met elkaar verbonden waardoor veld 27 bereikbaar is via veld 26. De velden zijn ingericht voor bestemmingsverkeer waarbij binnen de velden de auto te gast is. Hierdoor ontstaat een rustige woongebied met alle ruimte voor de voetganger en de fietser. Dit kan omdat maar 1 toegangsweg is voor gemotoriseerd verkeer en er dus geen doorgaand verkeer in de velden aanwezig zal zijn.

Om extra zorgen te dragen voor het ontspannen karakter wordt gekozen voor een materialisatie die past bij de locatie. Aansluitend op de lus zijn enkele secundaire wegen. Deze zijn bedoeld voor de bereikbaarheid van specifieke woningen. Deze wegen krijgen in materialisatie een andere uitstraling om te accentueren dat deze straten uitsluitend bedoeld zijn voor bewoners en hun gasten.

Langzaam verkeer

Waar gemotoriseerd verkeer slechts via één route wordt ontsloten kunnen fietsers via meerdere doorsteken het aanwezige fietsnetwerk bereiken. Wandelaars kunnen alle kanten op. Kort of lang, passief of actief via een uitgebreid wandelnetwerk kan iedereen naar wens een route samenstellen.



2.4 PARKEREN

Het parkeren is een belangrijke factor om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van de velden 26 + 27. Het parkeersysteem bestaat uit een combinatie van verschillende parkeeroplossingen passend bij de verschillende woontypologieën. Uitgangspunt voor het systeem een combinatie van parkeren binnen het cluster met langsparkeren aan de lus. Zo hebben de appartementen altijd een parkeerkoffer binnen het cluster en combineren de vrijstaande woningen en geschakelde woningen parkeren op eigen terrein met parkeren in de berm. De overige typologieën maken een combinatie van de verschillende parkeermogelijkheden om te voldoen aan de norm. Voor het parkeren is het de bedoeling om dit niet dominant in het straatbeeld aanwezig te laten zijn. De parkeerplaatsen worden daarom ingericht met open bestrating zodat ze een bijdrage leveren aan de waterhuishouding, het tegengaan van hittestress en er een groen straatbeeld ontstaat. Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden, moet het aantal parkeerplaatsen per deelgebied voldoen aan de voor Schuytgraaf geldende parkeernorm. Het is niet de bedoeling dat eventuele parkeerproblemen naar toekomstige fases worden doorgeschoven. Dit betekent dat per deelgebied het benodigd aantal parkeerplekken binnen het deelgebied zelf zal moeten worden gerealiseerd. De assen van de weg vormen in principe de scheiding tussen twee “parkeereenheden”. Uitzonderingen zijn bouwvelden waar aan de overzijde van de straat geen bebouwing staat. De parkeereenheden zijn hiernaast op de kaart weergegeven.









2.5 VOORBEELDVERKAVELING

Op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten is een proefverkaveling opgesteld die een mogelijke invulling geeft aan de ontwikkeling van het veld. Bij de configuratie van de bouwvelden is flexibiliteit opgenomen zodat er ruimte is voor alternatieve oplossingen. Hierbij worden de ontwikkelende partijen uitgedaagd om op een creatieve manier te kijken naar de mogelijke invullingen. De verdeling van de woningtypen over de clusters is onderdeel van het stedenbouwkundig principe. Hier wordt niet van afgeweken mits het kwaliteitsteam de wijzigingen als een ruimtelijke verbetering van het plan zien. De voorbeeldverkaveling geeft dus een indicatie van wat mogelijk is binnen deze verdeling in bouwvelden.




Geschakelde woningen
Vrijstaande woningen
Rug-aan-rug woningen
Patiowoningen
Appartementen sociale huur
Appartementen vrije sector
Tussenwoningen
2-onder-1 kap woningen

2.6 WOONTYPOLOGIEËN

Binnen het plan zijn de volgende woningtypen opgenomen:

VELD 26

Appartementen sociale huur
Bebouwing uit 4 lagen

Appartementen vrije sector
Bebouwing uit 4 lagen

Tussenwoningen
Bebouwing uit 2-3 lagen

2-onder-1 kap woningen
Bebouwing uit 2-3 lagen

Geschakelde woningen
Bebouwing uit 2-3 lagen

Vrijstaande woningen
Bebouwing uit 2-3 lagen

VELD 27

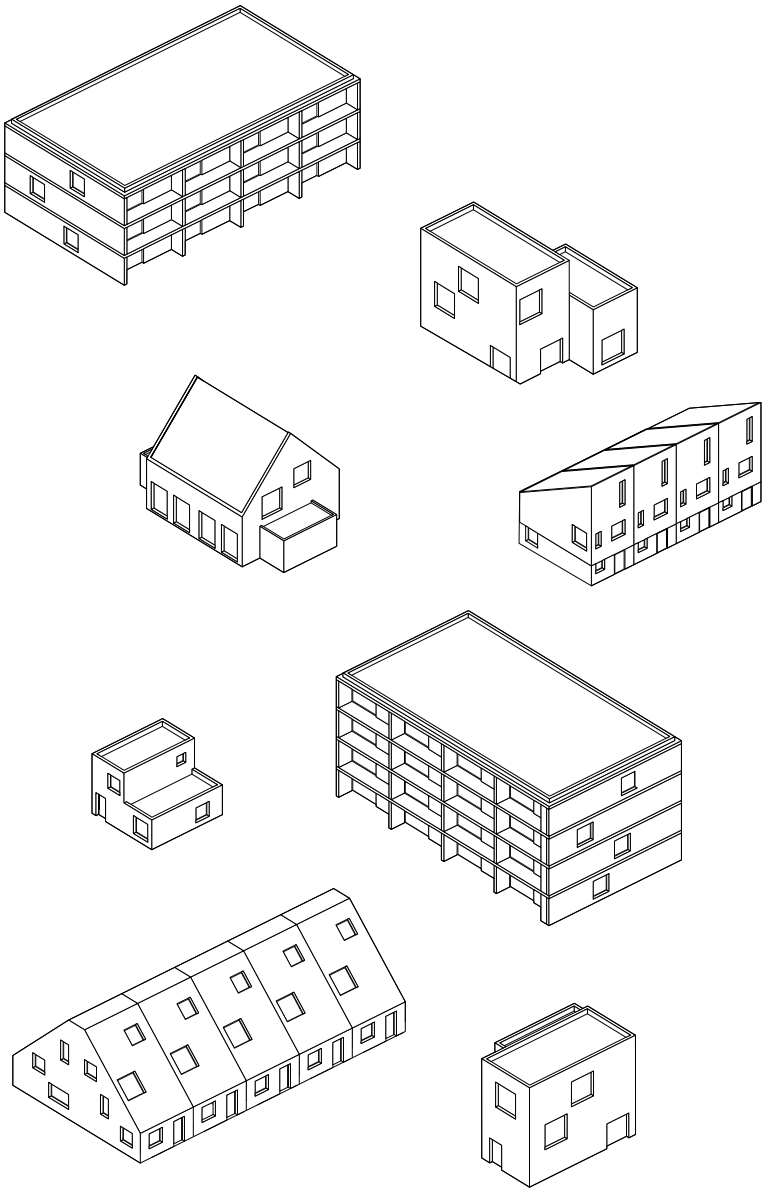
Appartementen vrije sector
Bebouwing uit 3 lagen

Rug-aan-rug woningen
Bebouwing uit 2-3 lagen

Patiowoningen
Bebouwing uit 1-2 lagen

Geschakelde woningen
Bebouwing uit 2-3 lagen

Vrijstaande woningen
Bebouwing uit 2-3 lagen





3 Beeldregie







3.1 LANDSCHAPPELIJK WONEN

In de velden 26 + 27 wordt ingezet op de ontwikkeling van een woontypologieën die recht doen aan de bijzondere ligging op de overgang richting Park Lingezegen. Daar waar in andere delen van Schuytgraaf wordt gekozen voor tamelijk compacte woonvelden met het groen geconcentreerd in de omliggende ‘hoofdgroenstructuur’, geldt voor de zuidelijke velden dat deze worden ontwikkeld tot ‘woonlandschappen’.

Binnen deze velden worden ‘rood’ en ‘groen’ in één samenhangend ruimtelijke concept ontwikkeld. Wonen en landschap trekken hierbij gelijk op; het groen maakt onlosmakelijk deel uit van het wonen. In plaats van afzonderlijke woon- en groentypen zal er in de zuidelijke velden dan ook gezocht worden naar specifieke woonlandschappelijke typologieën waarbij de beleving vanuit het omliggende landschap leidend is. Hierdoor is de typologie ook onlosmakelijk verbonden met de uitstraling. Een landschappelijke omgeving vraagt om een ander architectuurbeeld dan een stedelijke omgeving. Daarom is voor de velden 26 + 27 gekozen voor bebouwing met een natuurlijke uitstraling die opgaat in groen.















3.2 HOUTBOUW

Voor de velden 26 + 27 is gekozen voor houtbouw als thema. Hierbij gaan we uit van houtbouw in constructie en uitstraling. De woningen van veld 26 + 27 worden dus in de basis van hout gemaakt (funderingen vallen hier buiten). Dit levert vele voordelen op die passen bij het landschappelijk wonen. Ten eerste is het een milieubewuste keuze. Hout is het enige bouwmateriaal dat gebruikt kan worden zonder definitieve aantasting van de natuur. Ten tweede is het een hele praktische keuze door de korte bouwtijd, de eenvoudige verwerking en de mogelijkheid tot droogbouw. De woning wordt daardoor minder lang blootgesteld aan weersomstandigheden en is het gunstig voor de overlast tijdens de bouw.
Ten derde heeft hout een uitstraling die goed aansluit bij de groene omgeving van het park. Het geeft de velden de sfeer die past bij het landschappelijk wonen.







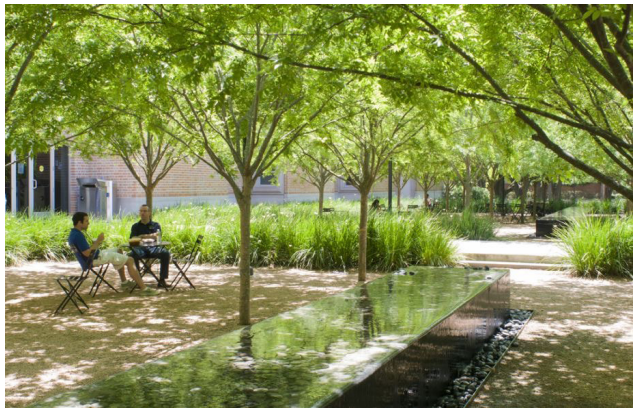














3.3 BUITENRUIMTE

Openbare ruimte
Door de gekozen landschappelijke opzet hebben de velden 26 + 27 veel openbare ruimte. Deze ruimte wordt grotendeels ingezet voor een groene invulling passend bij het wonen in een park. De openbare ruimte vormt de verbindende factor binnen de velden. Dit vraagt om een heldere, goed ontworpen en zorgvuldig gematerialiseerde openbare ruimte. Daarom wordt gekozen voor een eenduidige materialisatie voor de beide velden. Hierbij wordt uitgegaan van een eenvoudige inrichting met duurzame materialen. Uitgangspunt hierbij is het minimaliseren van de verharding en het maximaliseren van het groen. Parkeervakken worden uitgevoerd in open verharding om het groen karakter van de velden extra te benadrukken.

De straten in het veld zijn niet breder dan nodig en de verharding ligt (zo veel mogelijk) in één vlak. Er zullen dus geen trottoirbanden zijn, de verschillende gebruikstypen van de openbare ruimte worden helder door belijning en afwijkende steenformaten en verbanden. In de beide velden is de auto te gast en wordt bestrating ingericht op het gebruik voor langzaam verkeer.

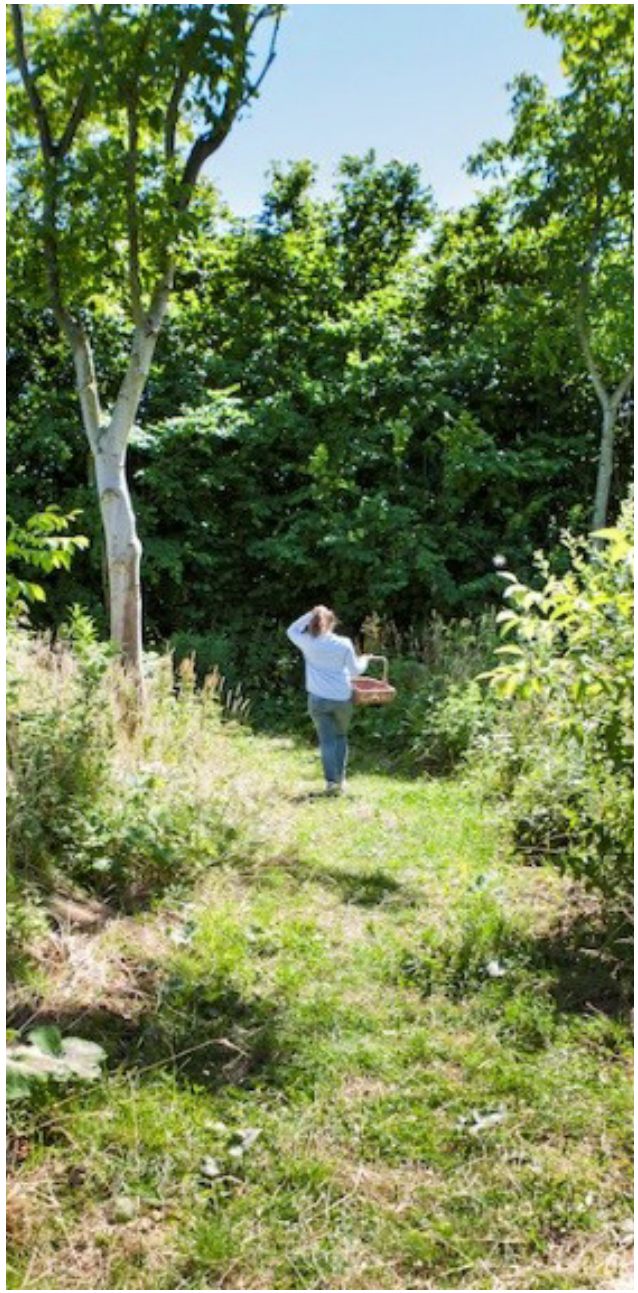






















Overgang openbaar-privé
Een zorgvuldige uitvoering van de overgang van openbaar naar privé is van belang voor de gewenste ontspannen en duurzame uitstraling. Er wordt gestreefd naar een zachte groene overgang die bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat en past bij het groene karakter van het veld. Daarbij worden ook inspanningen op eigen terrein gevraagd. Door de diversiteit in woningtypen is er geen universele manier van omgaan met de erfafscheidingen tussen de woningen. Uitgangspunt is wel dat in het gehele veld groene voortuinen worden toegepast met beplanting die bijdraagt aan natuurinclusiviteit.
Daar waar erfafscheidingen richting het openbaar gebied wenselijk zijn bestaan deze uit gemengde hagen van landschappelijke mix. De aanwezigheid van een erfafscheiding is echter geen vanzelfsprekendheid binnen deze landschappelijke opzet. De voorgeschreven gemengde hagen hebben een belangrijke bijdrage in het ecologische systeem omdat kleine zoogdieren zich langs deze afscheidingen kunnen verplaatsen en vogels hier kunnen schuilen, voeden en nestelen. Het verplaatsen langs de haag moet mogelijk worden gemaakt door onderdoorgangen tussen de tuinen aan te brengen. Als maatvoering kan de egel worden gehanteerd.

De bebouwing aan de randen van het veld wordt georienteerd op de landschappelijke omgeving. Dit betekent dat de bebouwing in uitstraling en woonkwaliteit is gericht op het landschap. Daarnaast wordt het landschap doorgetrokken de wijk in, waar mogelijk tot aan de voordeur. Op deze manier wordt een verweving gecreëerd van het woongebied met het omliggende landschap. Dit vraagt extra aandacht voor zowel het ontwerp van de bebouwing als de aanliggende tuinen.







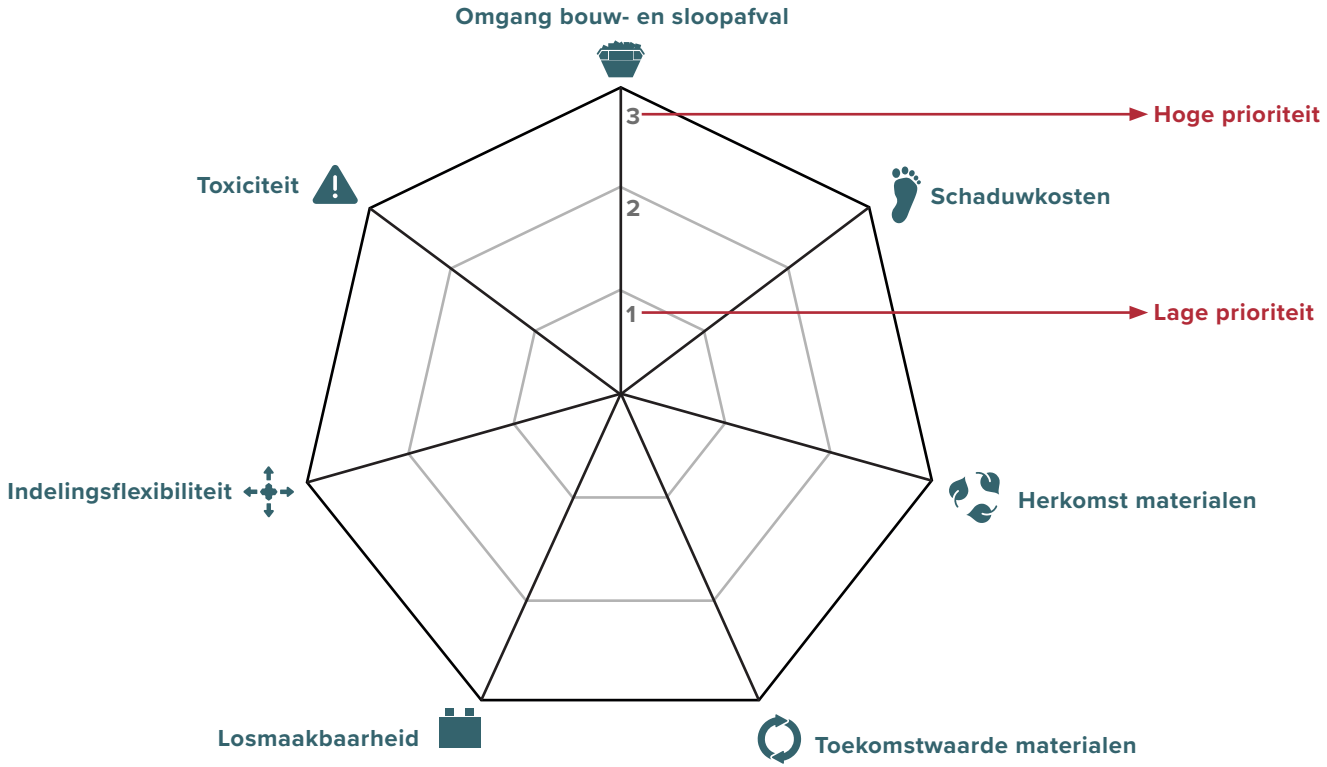


3.4 CIRCULAIR MATERIAALGEBRUIK

Om zorg te dragen voor een circulaire ontwikkeling wordt aangesloten bij het Nieuwe Normaal. Hierbij zijn 8 indicatoren uitgewerkt waarop gescoord kan worden. Middels het ambitieweb worden de scores van de verschillende indicatoren met elkaar in verband worden gebracht. In de verdere uitwerking wordt gekeken welke indicatoren het meeste gewicht krijgen bij de velden 26 + 27.

Voor het gehele veld geldt dat materialen worden toegepast die hoogwaardig zijn en mooier worden naarmate ze verouderen. Hierbij wordt uitgegaan van duurzame, natuurlijke en niet giftige materialen met aandacht voor de herbruikbaarheid. De voorkeur gaat hierbij tevens uit naar lokale, streekgebonden materialen. Toepassing van kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaat en dergelijke in de buitengevel of op het dak horen daar niet bij. Er kan worden afgeweken aan de hiervoor gestelde eisen aan het materiaalgebruik als dat leidt tot een kleinere milieu impact voor de bouw beschouwd over de hele levensduur. Dit kan bijvoorbeeld door de inzet van innovatieve materialen en technieken.
Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend en heeft een natuurlijke uitstraling. Lichte kleuren hebben de voorkeur in verband met hittestress. De uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Dit geldt zowel voor het gevelmateriaal als voor de kozijnen. Essentieel hierbij is een zorgvuldige en bijzondere detaillering die past bij de keuze van de materialen.

Circulair bouwen is een belangrijk thema bij de toepassing van materialen. Het is het uitgangspunt om grondstoffen zoveel mogelijk te hergebruiken. Bij hoogwaardig hergebruik is een gedetailleerd inzicht in de materiaalstromen van de gebouwen vereist. Bijvoorbeeld informatie over de hoeveelheden, kwaliteit en de herbruikbaarheid. Randvoorwaarde voor de ontwikkeling is daarom een grondstoffenpaspoort of materialenpaspoort als dossier voor bewoner, zodat die weet hoe de materialen van zijn woning zijn geproduceerd en in welke mate ze herbruikbaar zijn. Naast het toepassen van herbruikbare materialen en het opnemen van de materialen in een materialenpaspoort is ook de toepassing van innovatieve duurzame oplossingen voor bijvoorbeeld energieopwekking of warmteopslag een manier om het duurzame karakter van de wijk uit te dragen. Door deze oplossingen mee te nemen in het ontwerp worden ze op een mooie manier geïntegreerd in het geheel.



ambitieweb











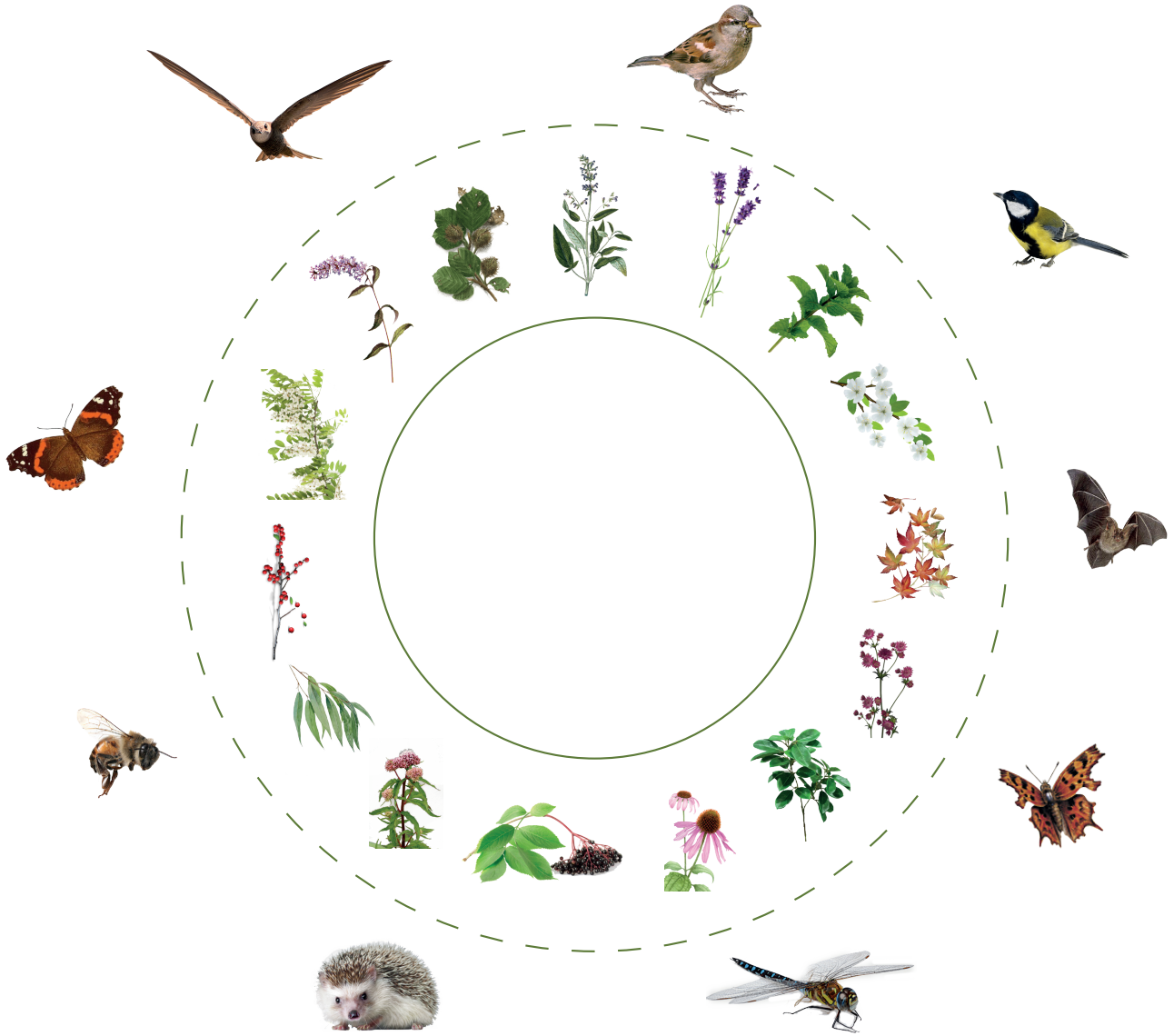
3.5 NATUURINCLUSIEF ONTWIKKELEN

Tot voor kort waren stad en land vanuit oogpunt van natuurwaarden twee gescheiden werelden. Voor sommige soorten zijn onze steden en dorpen echter belangrijk leefgebied. De velden 26 + 27 liggen in het natuur netwerk van Park Lingezegen. Natuurinclusief ontwerpen van woningen en openbare ruimte is noodzakelijk om het leefgebied van dieren en insecten te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

Natuurinclusief bouwen is het zodanig oprichten van de bouwwerken en inrichten van de omgeving, dat het van waarde is voor de natuur in de stad. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van nestgelegenheden of de aanleg van groene tuinen, dagen of gevels.

In Schuytgraaf hanteren we het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen. Per deelgebied wordt het aantal punten bepaald dat de ontwikkelaar dient te behalen. De werking van het puntensysteem en de bijbehorende maatregelen catalogus is bijgevoegd als bijlage. In velden 26 + 27 kunnen maatregelen worden toegepast voor de huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis, egel, wilde bijen en vlinders.

Het toepassen van groene gevels en groene of bruine daken wordt gestimuleerd. Platte daken krijgen waar mogelijk een groen of bruin dak. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding, de natuurinclusiviteit, het tegengaan van hittestress en de groene, duurzame uitstraling van het veld. Daarom maakt dit ook onderdeel uit van het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.



GEMEENTE Arnhem

2 maart 2022