Leesten Schouwbroek

Schetsontwerp op hoofdlijnen

Forum 24 augustus 2023
(College 4 juli 2023)



Leesten Schouwbroek

1. Inleiding
2. Communicatie en participatie
3. Ontwerp
4. Bestuurlijke besluitvorming
5. Vragen en/of opmerkingen



Leesten Schouwbroek

Inleiding

- Bestuursopdracht (college) 7/12/2021
- Voorbereidingskrediet + amendement (raad) 25/4/2022
- Projectplan + communicatieplan (college) 10/1/2023

Communicatie en participatie

- Anders samenwerken, coalitieakkoord (OpenStad)
- Amendement Kadestelling Leesten Schouwbroek 2022-A0007

OpenStad

(open source platform)

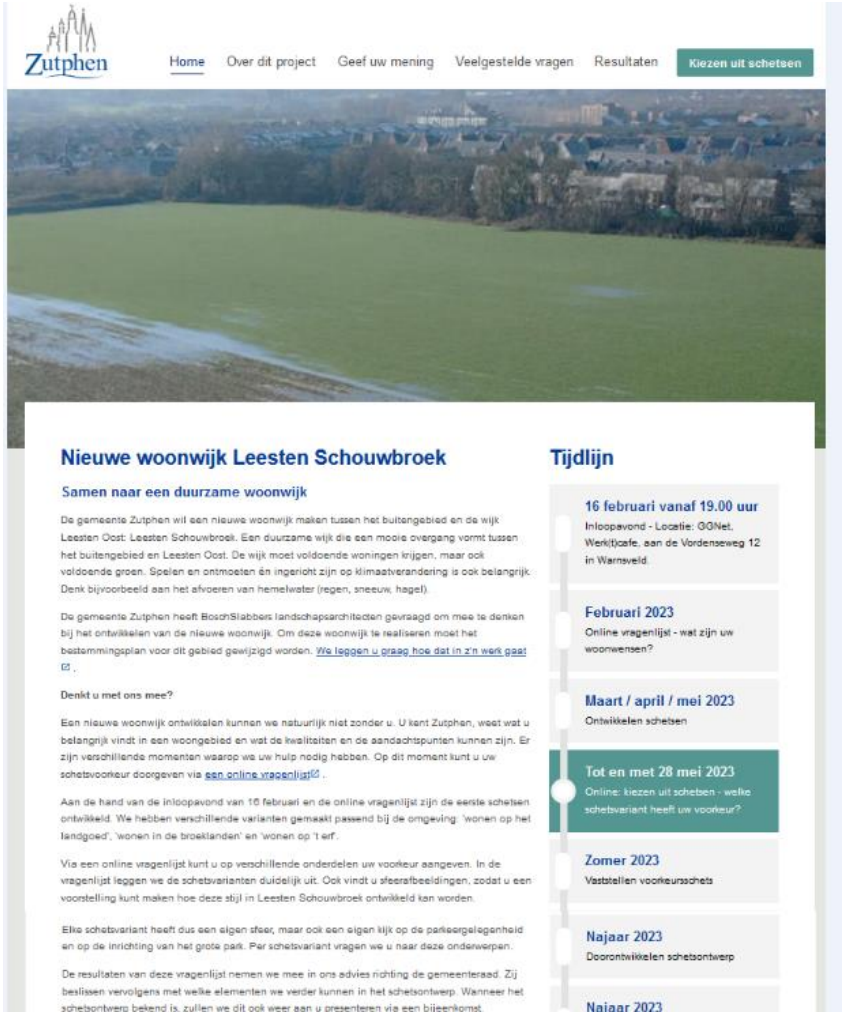
Naar:

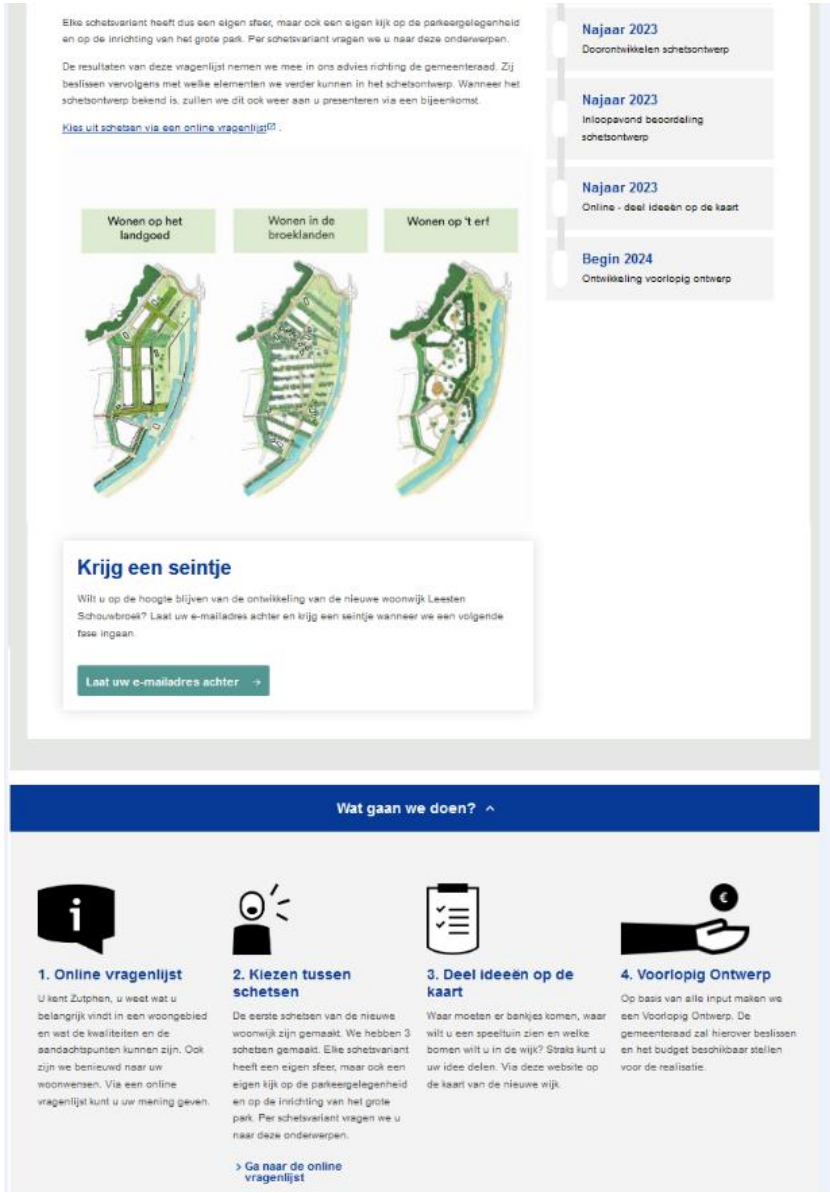
"Een voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling Leesten Schouwbroek beschikbaar te stellen van €440.000 en de jaarlijkse kapitaallasten (€ 11.000) te dekken uit de Reserve Grondzaken exploitatieresultaten, ***met dien verstande dat bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp recht wordt gedaan aan de volgende kaderstellende uitgangspunten:***

1. *Woningbouw, recreatief groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie worden in het ontwerp integraal uitgewerkt;*
2. *De door de Raad vastgestelde Woonvisie 2019-2024 is uitgangspunt voor de nadere uitwerking. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de in november 2021 in de Raad uitgesproken wens om méér betaalbare woningen te bouwen;*
3. *In het stedenbouwkundig ontwerp wordt onder meer onderzocht of een relatief groot aantal kleinere woningen kan worden ingepast t.b.v. starters en een- en tweepersoons huishoudens;*
4. *Tevens wordt uitgewerkt hoe kan worden voorzien in de sociale voorzieningen voor deze nieuwbouwwijk;*
5. *Na de keuze van een bureau wordt als eerste actie een communicatie- en participatieplan uitgewerkt, waarin de omwonenden en participanten bij alle fasen van het ontwerpproces worden betrokken."*

Leesten Schouwbroek

Website → Leestenschouwbroek.zutphen.nl





Leesten Schouwbroek

Participatie

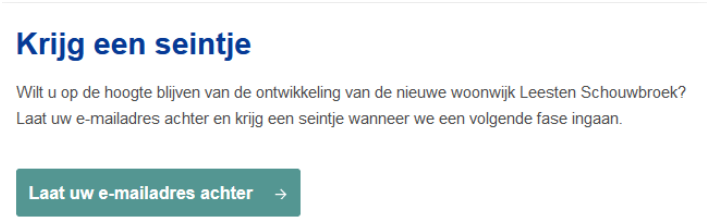
- Lancering website *(leestenschouwbroek.zutphen.nl)* 1/2/2023 ✓
- Informatieavond 16/2/2023 ✓
- Enquête *(leestenschouwbroek.zutphen.nl)* 28-2-2023 ✓
- Poll schetsontwerpen *(leestenschouwbroek.zutphen.nl)* 29-5-2023 ✓
- Voorlopig ontwerp infoavond
- Definitief ontwerp informatiemarkt

Leesten Schouwbroek



Communicatie

- Uitnodiging per brief
- Facebook
- Gemeentenieuws
- Nieuwsbrief





Leesten Schouwbroek

Ontwerp

Deze presentatie

- Opvallende uitkomsten enquete en inloopavond
- Stad in ontwikkeling
- Landschap & historie
- Concepten in ontwikkeling: denken vanuit groen
- Vergelijking
- Vragen



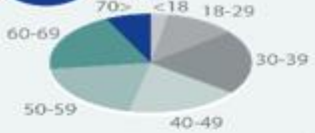
Stadsentree vanaf de rotonde N314-Vordenseweg | Bron: google street view

Opvallende uitkomsten enquête & inloopavond

RESULTATEN ONLINE VRAGENLIJST
LEESTEN SCHOUWBROEK

335x ingevuld

Leeftijd



Wat zijn de mooiste wijken/plaatsen van Zutphen en Warnsveld, en kunt u aangeven wat deze plaats(en) zo bijzonder/mooi maakt?

1# Dorp Warnsveld



- Karakteristiek buitengebied met veel groen en dorps karakter
- Diversiteit van de woningen
- Veel groen en bomen langs de straat
- Extra impuls wateropvang/schaduw en biodiversiteit

3# Noorderhaven



- Afwisseling in bebouwing en inwoners
- Oud, jong, gezin en alleenstaand
- Grote diversiteit van wonen
- Eigentijdse invulling

2# Leesten



- Groen, ruim en diverse woningtypen
- Rustige en kindvriendelijke wijk
- Voorzieningen dichtbij
- Uitloop naar buitengebied

Als we over sociale ontmoeting spreken, wat vindt u dan belangrijk?



Anders, namelijk:

(Gedeeld) groen, park, bankjes
Gezamelijke moestuin
Hondenlosloopgebied
Kleinschalige ondernemingen
Voordeur aan straatzijde, autoluw

Welke sfeer spreekt u het meeste aan voor de nieuwe wijk?

Eco wonen



51

Natuurlijk wonen / woon inclusieve natuur



158

Dorps wonen

176



Stedelijk compact wonen

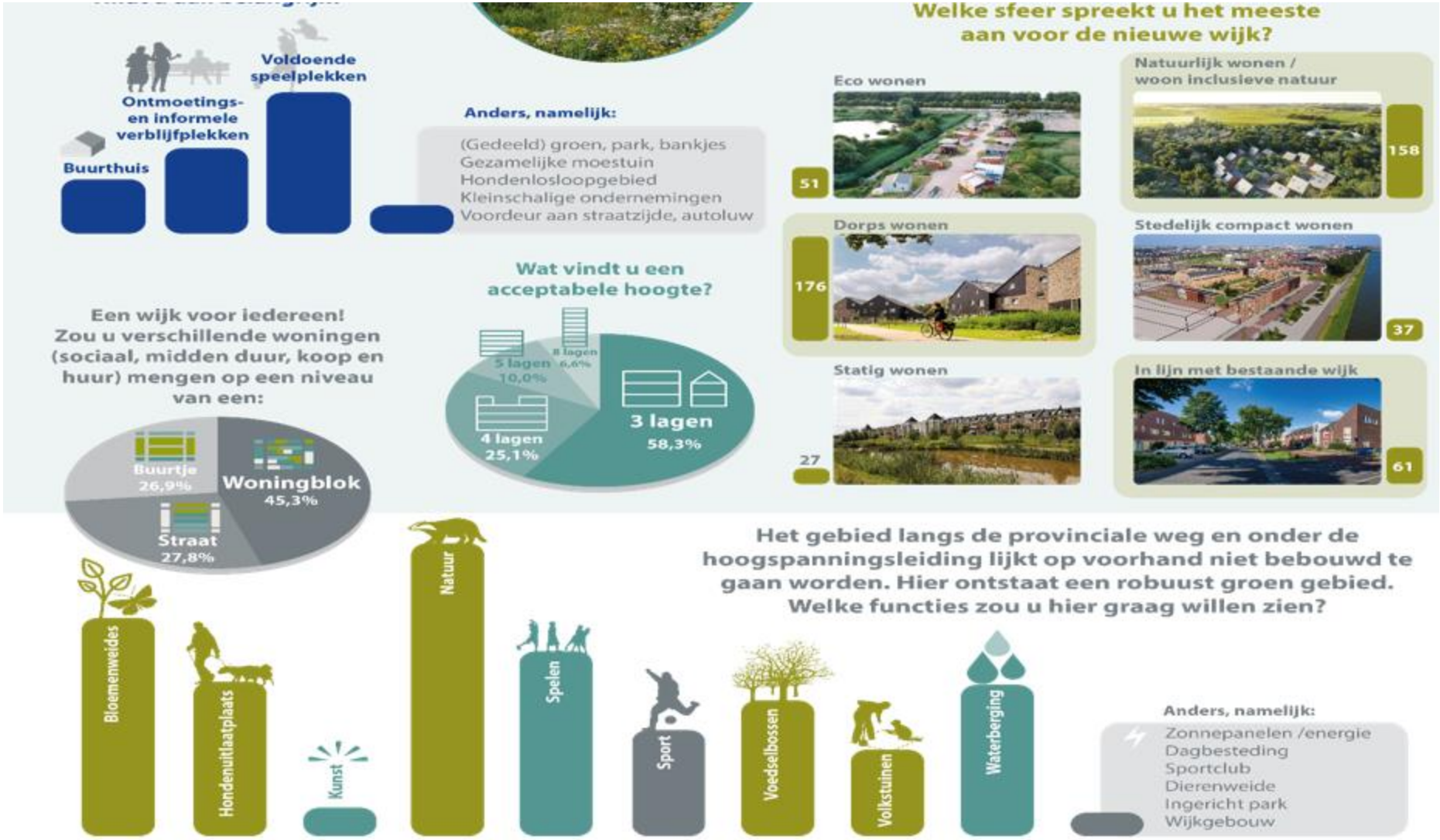


37

Wat vindt u een acceptabele hoogte?



Een wijk voor iedereen!
Zou u verschillende woningen (sociaal, midden duur, koop en

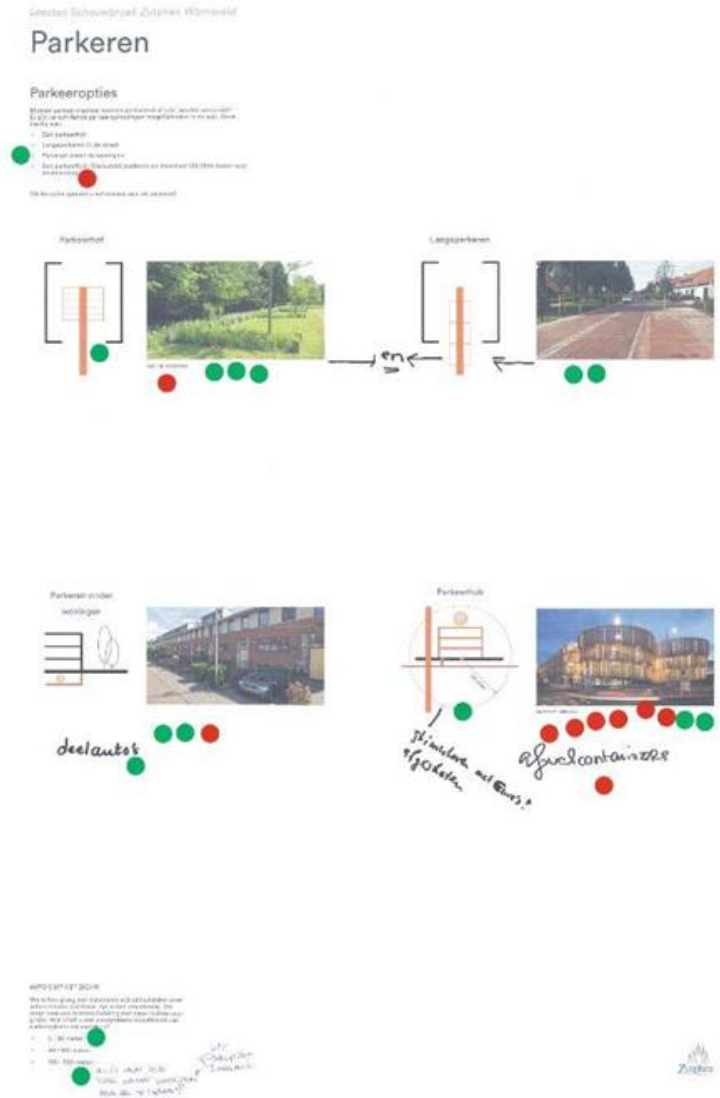

Voldoende speelplekken
Ontmoetings- en informele verblijfplekken
Buurthuis
Anders, namelijk:
(Gedeeld) groen, park, bankjes
Gezamelijke moestuin
Hondenlosloopgebied
Kleinschalige ondernemingen
Voordeur aan straatzijde, autoluw
Welke sfeer spreekt u het meeste aan voor de nieuwe wijk?
Eco wonen
51
Natuurlijk wonen / woon inclusieve natuur
158
Dorps wonen
176
Stedelijk compact wonen
37
Statig wonen
27
In lijn met bestaande wijk
61
Wat vindt u een acceptabele hoogte?
8 lagen 6,6%
5 lagen 10,0%
4 lagen 25,1%
3 lagen 58,3%
Een wijk voor iedereen! Zou u verschillende woningen (sociaal, midden duur, koop en huur) mengen op een niveau van een:
Buurtje 26,9%
Woningblok 45,3%
Straat 27,8%
Het gebied langs de provinciale weg en onder de hoogspanningsleiding lijkt op voorhand niet bebouwd te gaan worden. Hier ontstaat een robuust groen gebied. Welke functies zou u hier graag willen zien?
Bloemenweides
Hondenuitlaatplaats
Kunst
Natuur
Spelen
Sport
Voedselbossen
Volkstuinen
Waterberging
Anders, namelijk:
Zonnepanelen /energie
Dagbesteding
Sportclub
Dierenweide
Ingericht park
Wijkgebouw

Opvallende uitkomsten

Inloopavond

Ontsluiting & parkeren:

- Ontsluiting losgekoppeld van Leesten Oost lijkt voorkeur te hebben.
- Rotonde of aansluiting op kerkhofweg/ Vordenseweg. Waarop inzetten?

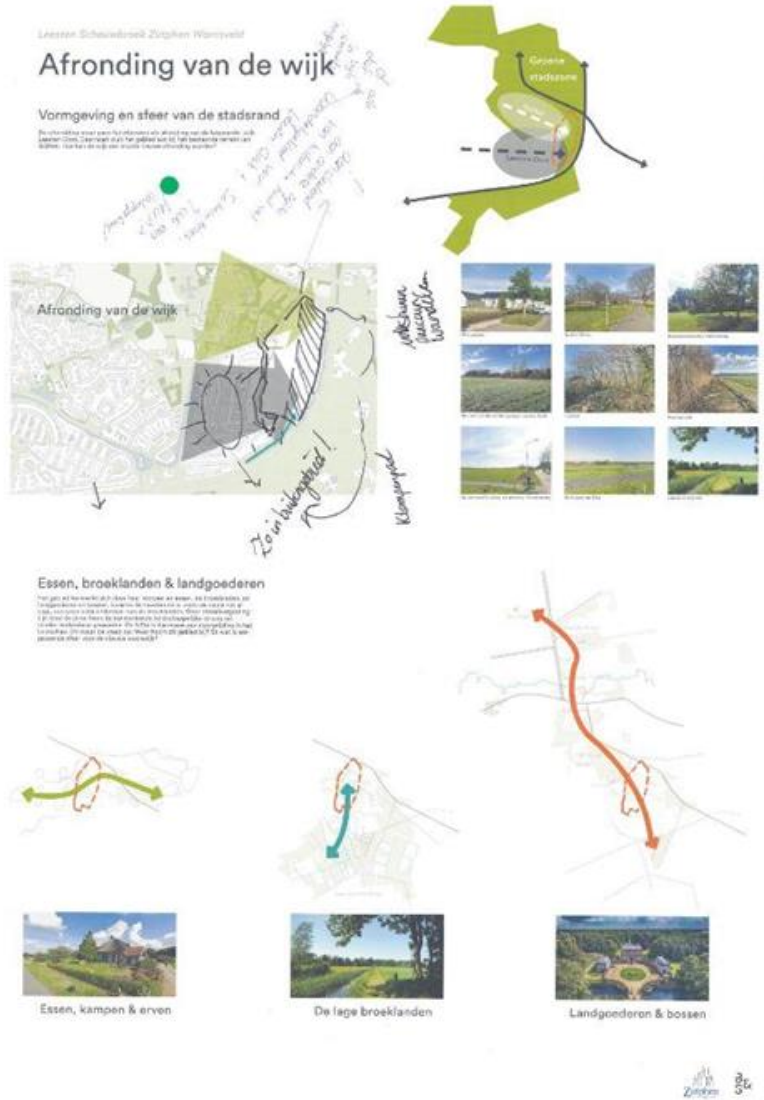


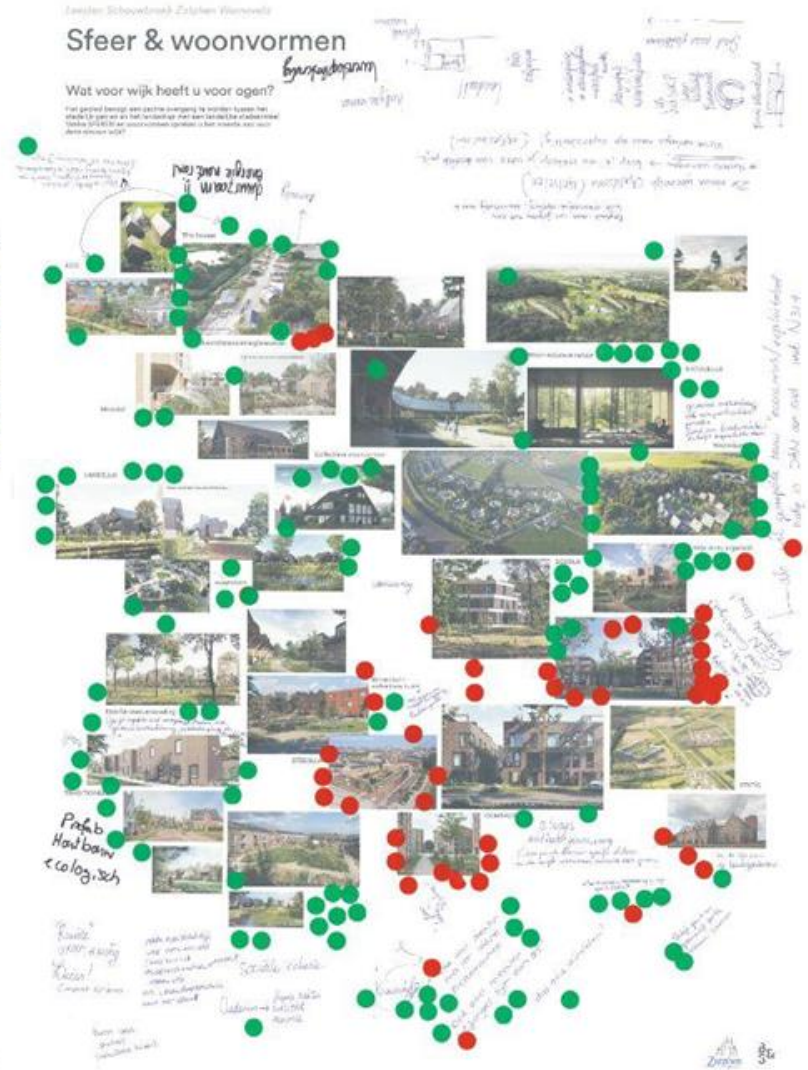
Opvallende uitkomsten

Inloopavond

Afronding van de wijk & sfeer:

- Ruimtelijkheid en landelijke sfeer belangrijke kwaliteiten
- Levensloopbestendigheid, ouderen die kleiner willen wonen, maar ook aanbod voor starters!
- Betaalbaarheid
- Meer dan 3 tot 4 woonlagen niet gewenst
- Ommetje lopen





Stad in ontwikkeling

Locatie uitbreiding Leesten Schouwbroek Zutphen

Uitbreiding aan de rand van de stad

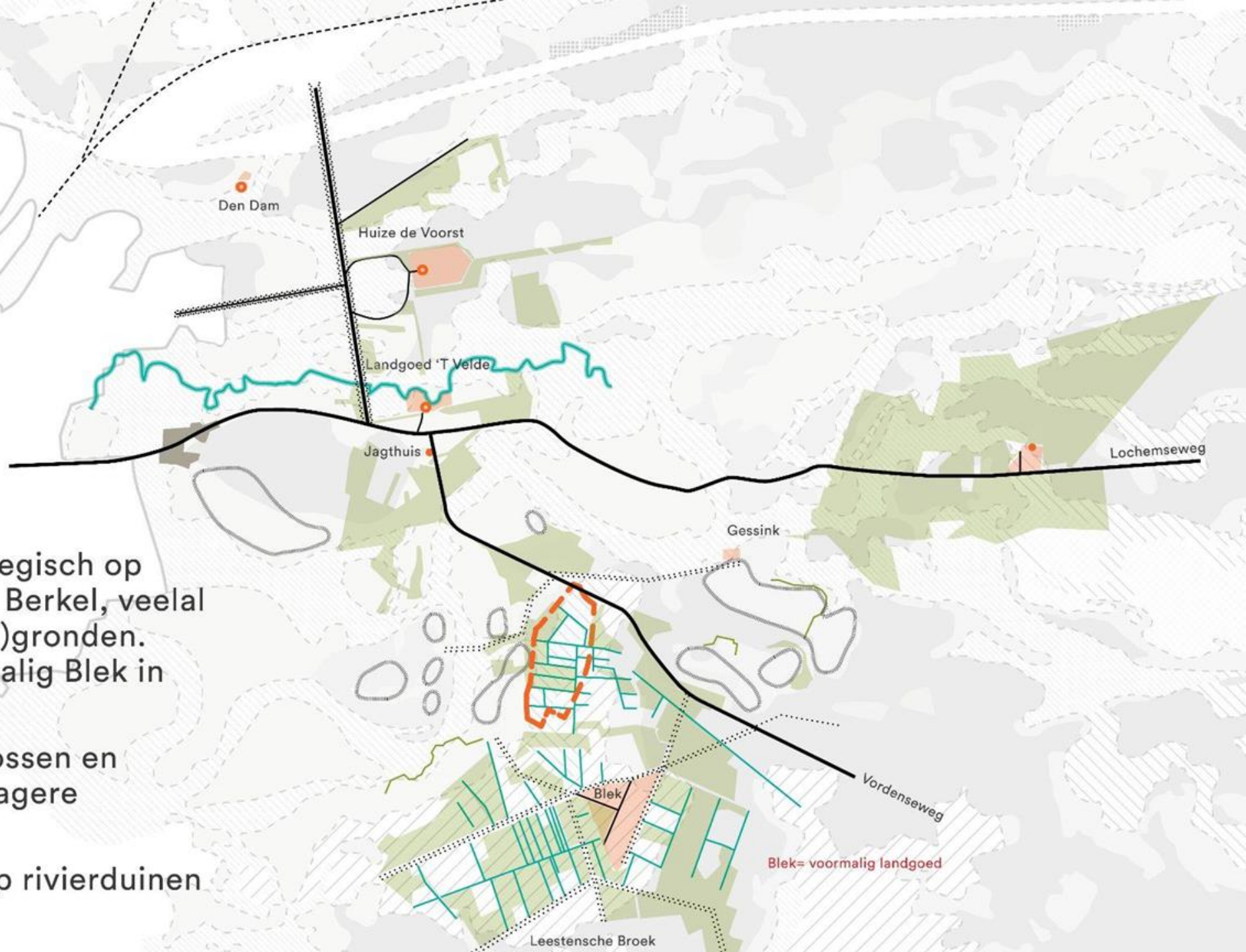


Landschap & historie

Landgoederen, broeklanden, kampen en essen

Landschap & historie

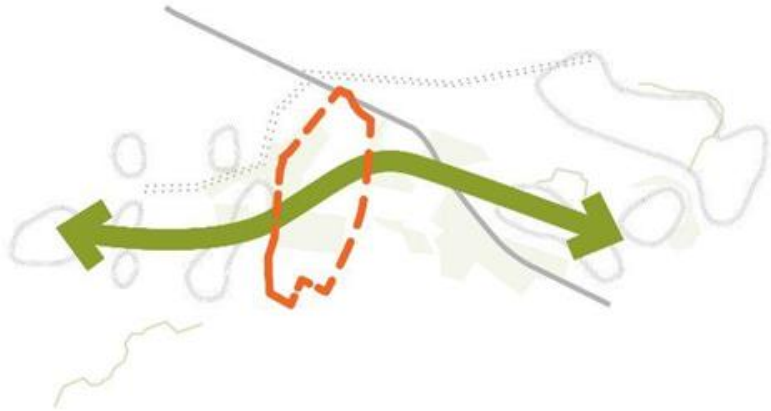
1900



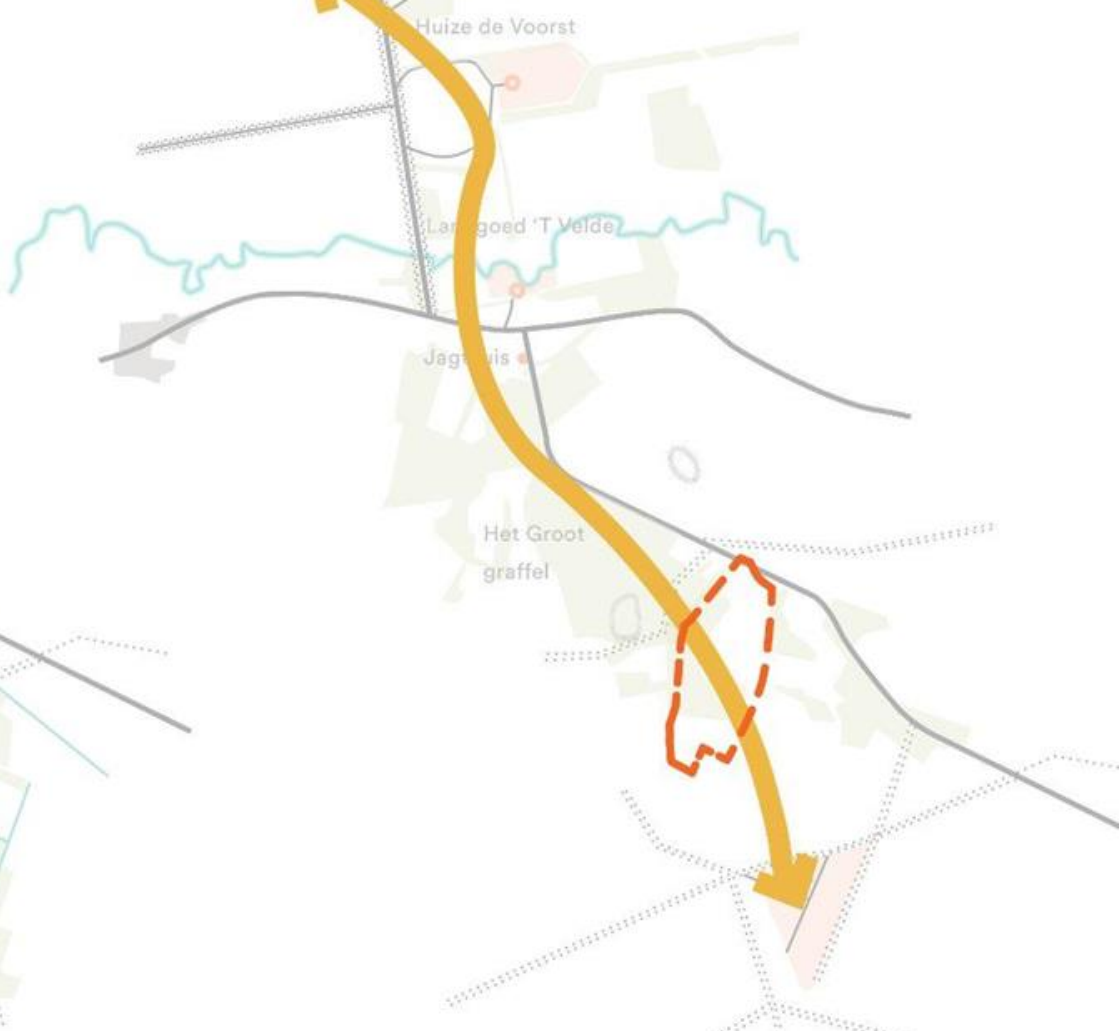
Geomorfologie

- Landgoederen strategisch op grens beekdalen en Berkel, veelal op hogere (dekzand)gronden. Uitzondering voormalig Blek in lagere vlake
- Broeklanden met bossen en blokverkaveling in lagere terasvlaktes
- Kampen en essen op rivierduinen en meanderuggen

Herkenbare landschappen









Essen, kampen & erven



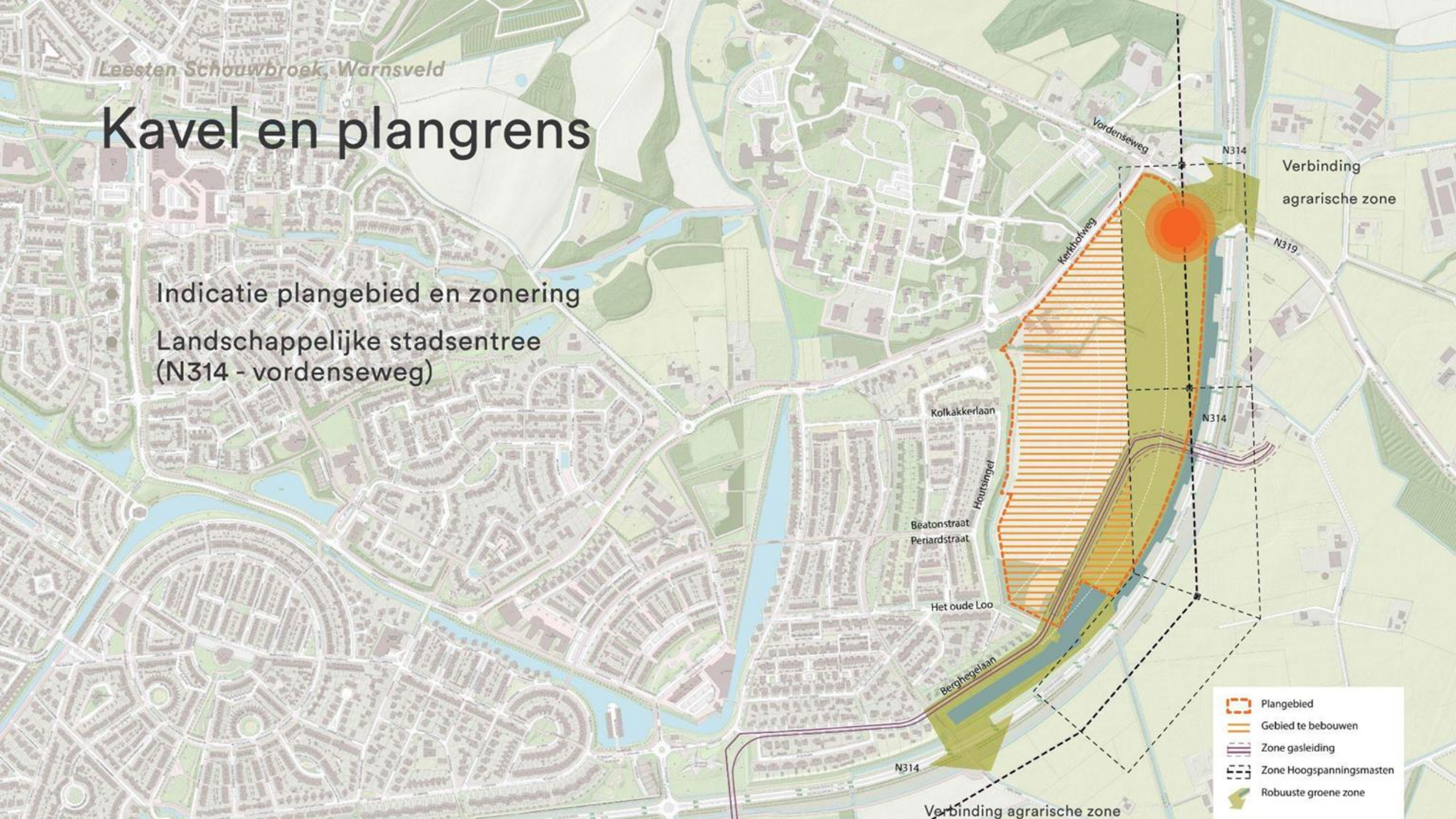
Broeklanden



Landgoederen & bossen

Kavel en plangrens

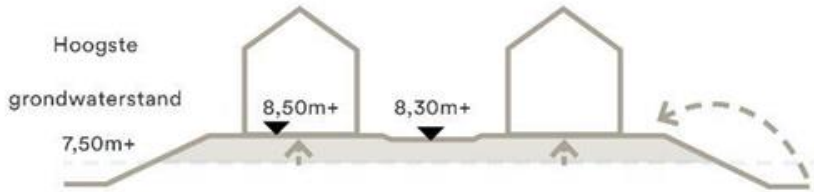
- Indicatie plangebied en zonering
- Landschappelijke stadsentree (N314 - vordenseweg)

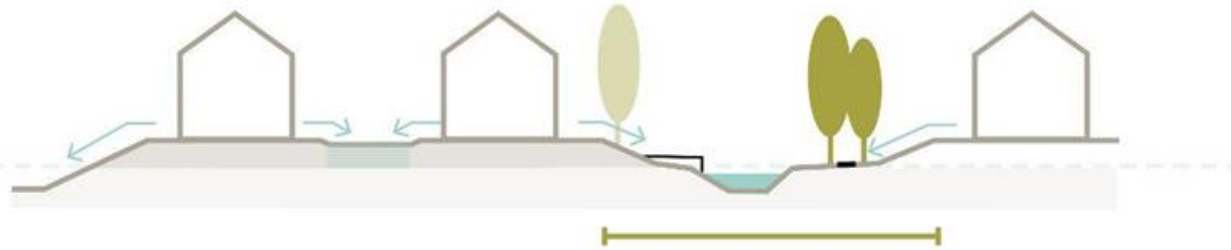


Klimaatadaptief

Robuuste groen - blauwe structuren

Klimaatadaptief: Water





Ophogen maaiveld ter voorkoming van wateroverlast woningbouw

7,50m+ hoogste grondwaterstand

min. 8,30+ NAP (Rijbaan) tot 8,50m+NAP (Kavels)

Ontwikkeling van robuuste groen-blauwe zones met voldoende maat, waar water kan worden opgevangen en geborgen.

geen wadi i.v.m. beperkte infiltratie

Programmering groen-blauwe zones voor verschillende functies en ommetjes

Klimaatadaptief: Hittestress

Ouderen en kinderen zijn kwetsbare groepen voor hittestress. Het huidige terrein is semi-open en daarmee tamelijk koel. Door de inpassing van woningen is echter meer aandacht vereist voor voldoende koele plekken in de openbare ruimte.

- Robuuste groenstructuren met voldoende maat (minimaal 25 meter) kunnen hier een bijdrage aan leveren
- De 3-30-300 vuistregel

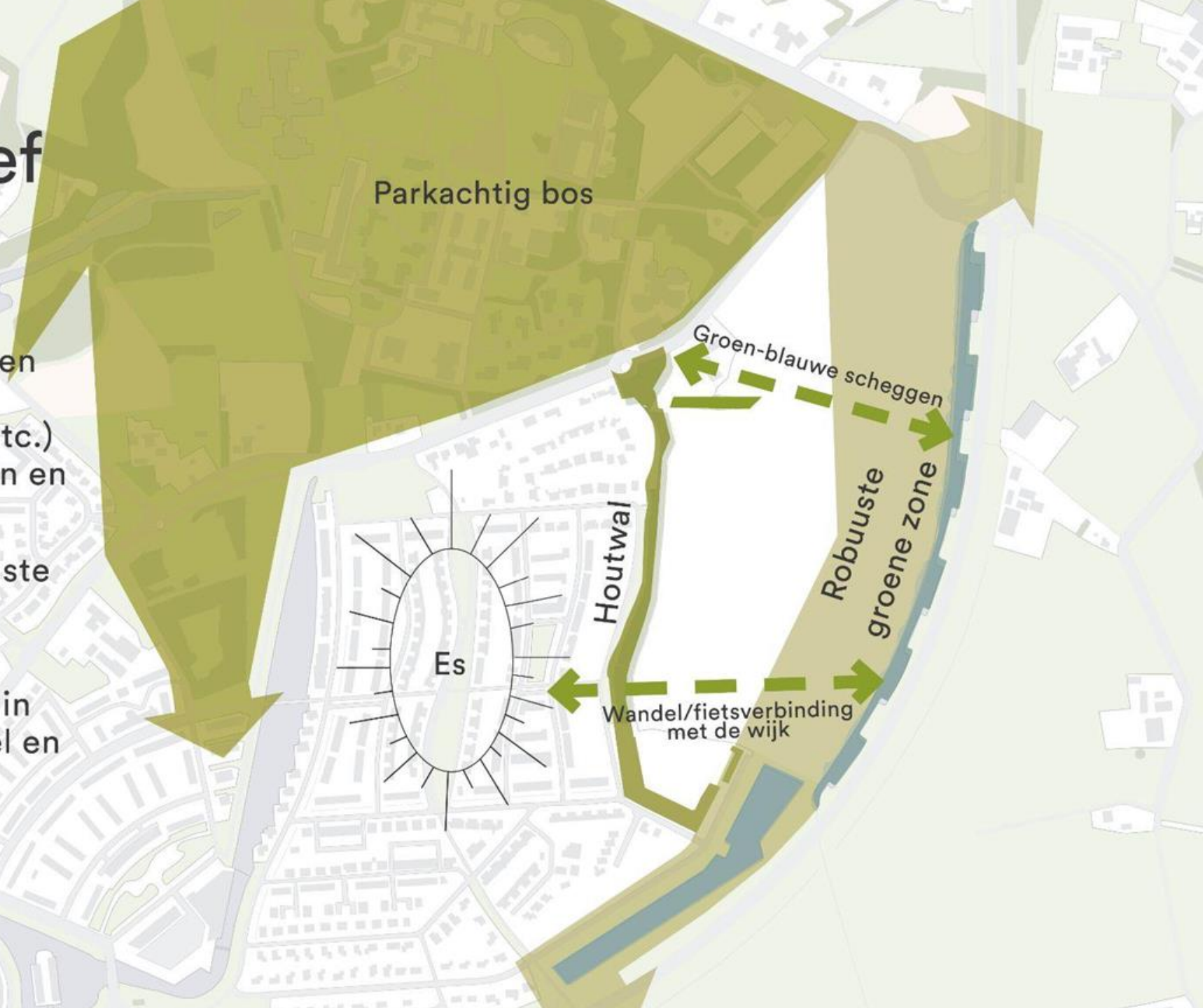




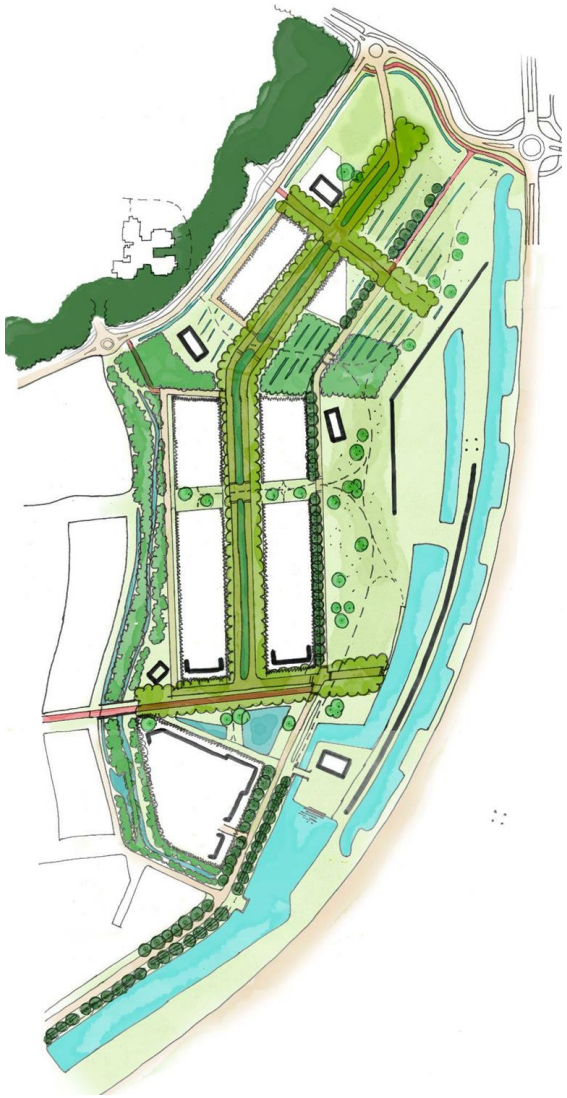
Robuuste groen-blauwe structuren

Klimaatadaptief

- Bestaande groenstructuren (houtwal als rand van de es), bosrijke omgeving, etc.) zoveel mogelijk behouden en upgraden
- Toevoegen nieuwe robuuste groen-blauwe structuren (max.300m)
- Groen-blauwe scheggen in de wijk linken aan wandel en fietsroutes.
- Inpassing principes afhankelijk van concept



Wonen op het landgoed



Wonen in de broeklanden



Wonen op ‘t erf



Wonen op het landgoed



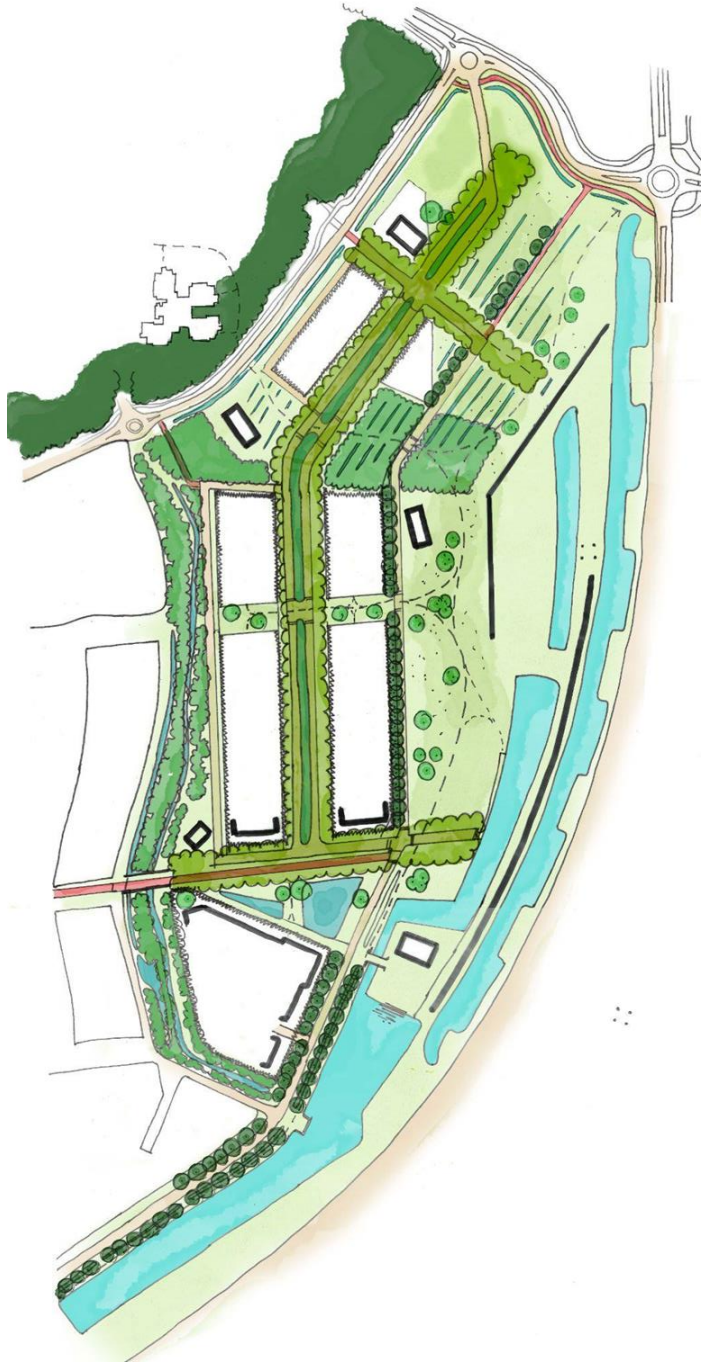
Afbeelding: Huize te voorne

https://www.dnls.nl/locatie/huis-de-voorst-eefde

Wonen op het landgoed

Eigenschappen

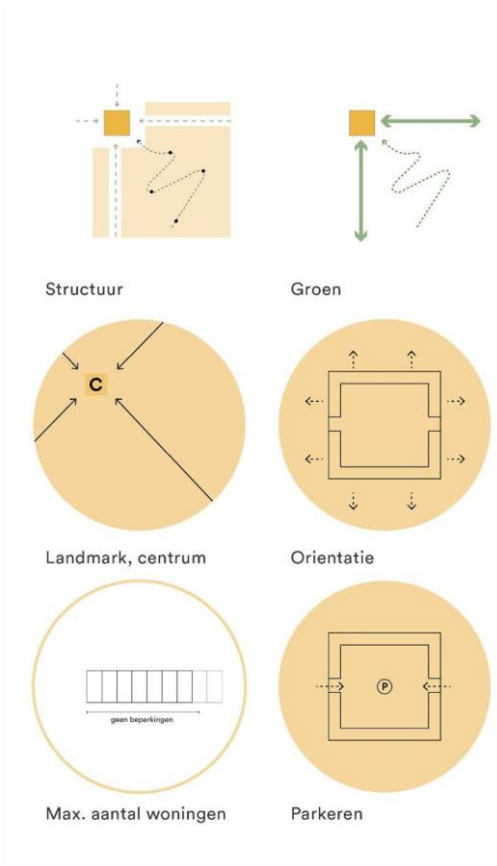
- Gebaseerd op de vele landgoederen rondom Zutphen! Voortzetting van parkbos Groot Graffel
- Lanen, vrije uitzichten en bijzondere gebouwen, strakke lange lijnen, allure
- Parkeren op het achtererf (uit het zicht)
- Wandelpark langs de provinciale weg met waterpartijen, open weiden, zichtlijnen en enkele bospercelen, en natuur. Plek voor sport en spel voor bewoners van de wijk
- Ca. 270-350 woningen



Wonen op het landgoed

Basisprincipes

- Statige assen
- Groene assen (lanen), en parkachtige bossen, grote waterpartijen en rabatten
- Herkenbaar landmark
- Oriëntatie rondom landgoed, enscenering routes richting het landgoed
- Compact wonen, meer dan 7 woningen in een rij toegestaan, Tot 4 verdiepingen hoog
- Parkeren aan de achterzijde of in parkeerlanen



Wonen op het landgoed

Sfeer



Wonen op het landgoed

Deeluitwerking

- compacte clusters



Wonen in de broeklanden



Afbeelding: Leestensche broekpad

https://wandelbeeld.nl/wandelroute-leestensche-broekpad-zutphen/

Wonen in de broeklanden

Eigenschappen

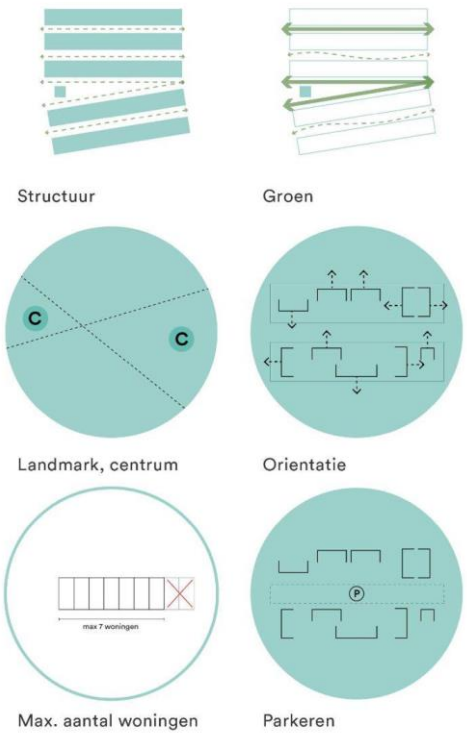
- Gebaseerd op onderliggende, vochtige landschap
- Hoger gelegen stroken met woonfunctie
- Lager gelegen stroken met groen, gemeenschappelijke tuinen en natuurstroken
- in natte periodes het water opvangen
- Dorpse inrichting, met kleine buurtjes
- Parkeerplaatsen in kleine blokken tussen de woningen
- Langs de provinciale weg natuurgebied met water, vlonders en rietlanden met eilanden voor sport en spel
- Ca. 270-350 woningen



Wonen in de broeklanden

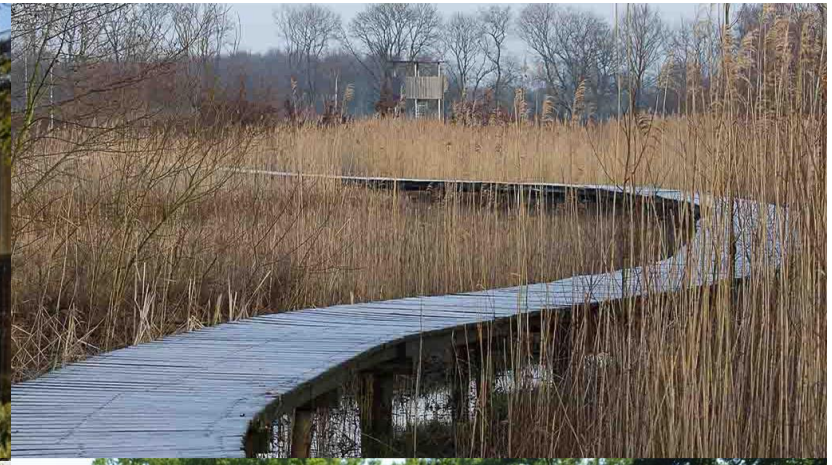
Basisprincipes

- Blokverkaveling met knik
- 15-20 m brede groenstroken, sloten, en natuurlijke paden
- Speciale functies in de knik
- Alzijdige oriëntatie
- Max. 7 woningen in een rij
- Parkeerhoven met bomen



Wonen in de broeklanden

Sfeer



Wonen in de broeklanden

Deeluitwerking

- Bebouwing hoger gelegen stroken
- Groen, water en natuur in lager gelegen stroken



Wonen op ‘t erf

Ontwerpvariant

Afbeelding: erf

Google street view



Wonen op ‘t erf

Eigenschappen

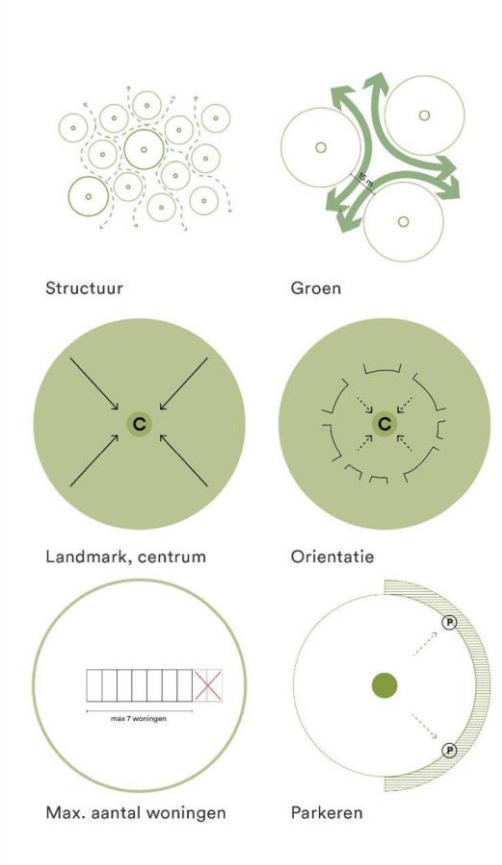
- Geïnspireerd op de boerenerven rondom de stad Zutphen
- Ongedwongen inrichting, met een gemeenschappelijk erf (samenkomen en verblijven)
- Erven met 20 tot 80 woningen (buurtje), met daartussen groenstroken voor natuur, en spelen.
- Parkeerplaatsen langs de randen
- Langs de provinciale weg een voedsellandschap met bosachtig karakter, denk hierbij aan moestuinen, voedselbossen, en fruitgaarden en ruimte voor sport en spel.
- Ca. 270-350 woningen



Wonen op ‘t erf

Basisprincipes

- Bebouwingsclusters met tuintjes, erven en struinpaden
- Groene buffers rondom clusters (ook t.b.v. geluid)
- Per cluster een centrum
- Oriëntatie rondom het ‘centrum’
- Maximaal 7 woningen in een rij. Maximaal 4 bouwlagen.
- Parkeren op eigen perceel, en in parkeer clusters langs de rand



Wonen op ‘t erf

Sfeer



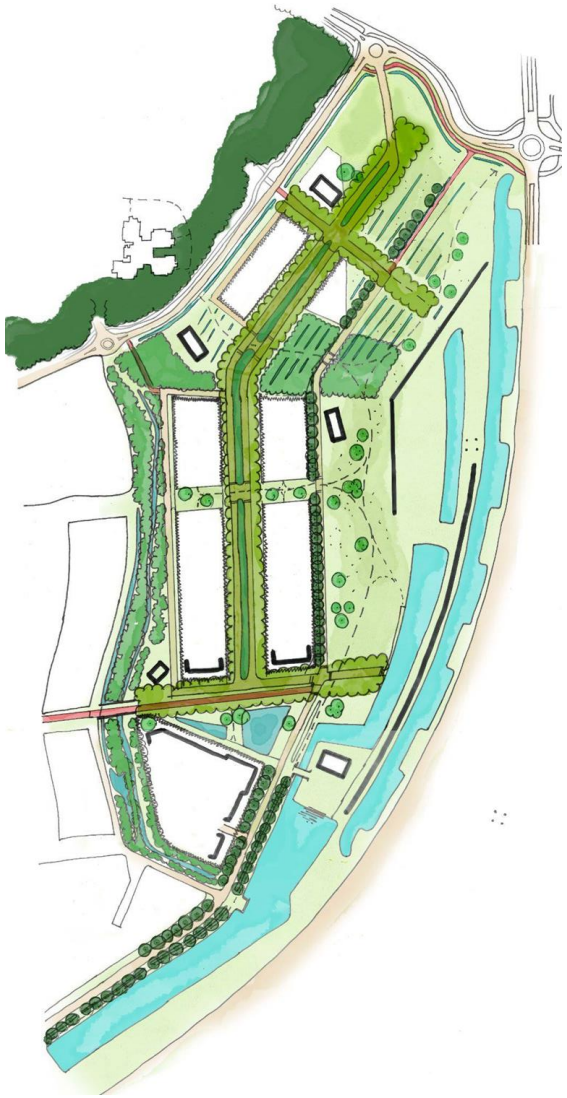
Wonen op ‘t erf

Deeluitwerking

- woonclusters met mix van vrijstaande woningen, twee onder een kap, geworteld wonen en rug aan rug woningen



Wonen op het landgoed



Wonen in de broeklanden



Wonen op ‘t erf



Leesten Schouwbroek

Bestuurlijke besluitvorming

Product	Planning	Besluitvorming
Schetsontwerpen	Augustus 2023	Forum informeren
Keuzevariant schetsontwerp op hoofdlijnen	4e kwartaal 2023	Raad
Schetsontwerp	1e kwartaal 2024	College + (Raad ter informatie)
Voorlopig ontwerp	3e kwartaal 2024	College + (Raad ter informatie)
Def. Stedenbouwkundig plan	4e kwartaal 2024	Raad
Grondexploitatie	2e kwartaal 2025	Raad
Omgevingsplan	2e kwartaal 2025	Raad



- **Wat wilt u ons meegeven?**

Bedankt voor jullie aandacht.

Rob Rikkerink

06-46594916

r.rikkerink@zutphen.nl

Zutphen.nl