GEMEENTE
Arnhem

Datum : 25 maart 2022
Zaaknummer : 651715
Contactpersoon : Ilse de Vries
Telefoonnummer : 026 3774796

Gemeente Overbetuwe
College van Burgemeester en wethouders
Postbus 11
6660 AA Elst

Gemeente Overbetuwe
Ingekomen: 31 MRT 2022
Aantal pagina's: 5

Onderwerp: Woonvelden 26 en 27 in Schuytgraaf

Geachte college,

Arnhem, de Parkorganisatie van Park Lingezegen en Overbetuwe sloten in 2011 een convenant over de ontwikkeling van de zuidelijke velden van Schuytgraaf. In dit convenant zijn zowel inhoudelijke als procesafspraken gemaakt. De afgelopen maanden hebben we samen met de Parkorganisatie en de gemeente Overbetuwe gekeken naar de ontwikkeling van deze velden. Zoals bekend is de druk op de woningmarkt in onze regio groot. Om die reden heeft Arnhem de wens om in de velden 26 en 27 te verdichten met behoud en versterking van de groene kwaliteit aan de rand van het park.
Bijgaand treft u het ruimtelijk raamwerk aan dat op 16 februari jl. door onze raad is vastgesteld.

Bij uw brief van 14 december 2021 met kenmerk 2021-013138 met als onderwerp Zuidrand Schuytgraaf geeft u aan dat, hoewel het gepresenteerde schetsontwerp strijdig is met de eerder gemaakte afspraken, u ook potentie ziet om het ontwerp wel in de geest van deze afspraken uit te werken.

Belangrijke aandachtspunten die u hierbij noemt zijn:
- Typologie, beeldkwaliteit en duurzaamheid/circulariteit van bebouwing, passend bij het karakter van De Park
- Vergroten van de functionaliteit in de onbebouwde ruimte voor en in De Park bij bv. verbindingen en inrichting
- Duidelijke procesafspraken over actualisatie en uitwerking van het schetsontwerp naar uitwerkingsplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan, communicatie, et cetera.

In de gesprekken tussen Park, Overbetuwe en Arnhem is reeds verkend hoe de kwaliteitsslag en het vergroten van de functionaliteit uitgewerkt kan worden, dit is verwerkt in het ruimtelijk raamwerk dat nu voorligt en dit zal in verder overleg met Overbetuwe en Park in de uitwerking een plek krijgen.

In uw brief geeft u aan uw Raad te willen consulteren over deze aangepaste plannen aangezien zij met een proces van 'wensen en bedenkingen' intensief betrokken waren bij de totstandkoming van het convenant.

Wij zien uw inhoudelijke reactie – met inachtneming van de wensen en bedenkingen van de raad- graag tegemoet.

Stadskantoor - Eusebiusbuitensingel 53 • Postbus 9200 • 6800 HA Arnhem
Telefoon 0800-1809 • Fax 026-3774830 • www.arnhem.nl

Wij zijn ons ervan bewust dat de grote verstedelijkingsopgave die onze regio heeft, ook extra druk legt op Park Lingezegen. Intensivering van stad en dorp leidt tot meer en intensiever gebruik, met name aan de randen. Het is daarom van belang dat bij verstedelijking oog is voor de consequenties voor (de belangen van) Park Lingezegen dat hier als buffer en uitloopgebied voor onze inwoners van de regio fungeert. Graag denken wij - als één van de vier partners in de parkorganisatie - mee over manieren hoe hier zorgvuldig mee om te gaan.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college,

Kirsten van Rijen
Ontwikkelmanager Schuytgraaf

Bijlagen;
- Ruimtelijk raamwerk veld 26/27
- raadsvoorstel Gemeente Arnhem

# RAADSVOORSTEL

## Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 623799

## Onderwerp: Ruimtelijk Raamwerk velden 26 en 27 Schuytgraaf

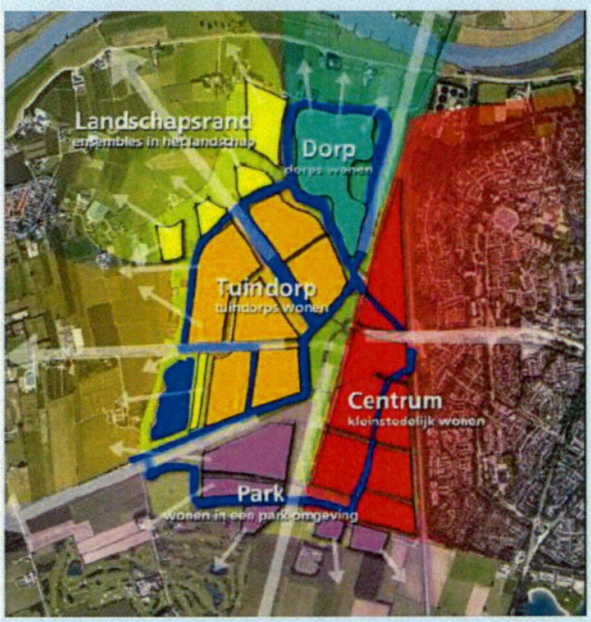
### Voorstel

1. Het ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf veld 26 en 27 vast te stellen.
2. De financiële consequenties van het ruimtelijke raamwerk te verwerken bij de herzieningen 2021.

### Inleiding

Met de vaststelling in 2019 van het Plan van Aanpak Woningbouw is nogmaals bevestigd dat er grote druk is op de woningmarkt in de regio Arnhem Nijmegen. Het voorspoedig tot ontwikkeling brengen van Schuytgraaf en de daarin gelegen bouwvelden is in dat kader belangrijk voor Arnhem.

In Schuytgraaf komen ongeveer 6500 woningen in 27 buurten, ook wel 'velden' genoemd. De kaders voor Schuytgraaf liggen vast in de grondexploitatie, het exploitatieplan en het globale bestemmingsplan 'Schuytgraaf veegplan 2017'. Binnen deze kaders wordt veld voor veld aan een uitwerking gewerkt.




Bij de ontwikkeling van Schuytgraaf wordt gewerkt "van binnen naar buiten", zodat bouwwerkzaamheden telkens aan de randen plaatsvinden en niet in het hart van de wijk. Bovendien wordt getracht steeds een gedifferentieerd woningaanbod in verkoop te hebben. Dat bepaalt samen de volgorde van de ontwikkeling van velden. Velden 26 en 27 aan de zuidzijde van Schuytgraaf zijn de laatste velden in Schuytgraaf die worden ontwikkeld.

In dit veld worden 236 woningen voorzien. Op basis van dit ruimtelijk raamwerk zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht voor dit veld.

Voor de zuidelijke velden (22, 23, 24, 26 en 27) zijn afspraken gemaakt tussen de gemeenten Overbetuwe en Arnhem en de Parkorganisatie van Park Lingezegen. Een overleggroep heeft in 2010 een advies uitgebracht over de landschappelijke en stedenbouwkundige invulling van de zuidrand in de nota 'waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten'. De afspraken zijn gemaakt in de vorm van

GEMEENTE Arnhem

ontwerpuitgangspunten, gecombineerd met uitgangspunten over dichtheden en de verhouding tussen groen en verharding.

De huidige druk op de woningmarkt gecombineerd met de woonbehoefte in met name het betaalbare en middendure segment, heeft gemaakt dat het college graag af wil wijken van de letter van het convenant voor wat betreft woningaantallen en bouwhoogte. Arnhem wil niet afwijken van de geest van het convenant.

Het ruimtelijk raamwerk dat we hierbij aan uw raad voorleggen ter vaststelling wijkt dan ook af van eerder gemaakte afspraken. In goed overleg met de gemeente Overbetuwe en de parkorganisatie wordt nagedacht over hoe te komen tot een plan dat recht doet aan de afspraken maar ook aansluit bij de huidige behoefte op de woningmarkt.

## Beoogd effect

De ontwikkeling van 236 woningen in Schuytgraaf.

## Argumenten

1.1 *Het realiseren van woningbouw in veld 26 en 27 draagt bij aan de verdere ontwikkeling van de wijk Schuytgraaf: een overgang tussen de wijk en Park Lingezegen.*

Het stedenbouwkundig concept van Schuytgraaf gaat uit van het principe van dorpjes in de Betuwe, die ingebed zijn in het bestaande landschap: *Stedelijk wonen nabij het groen*. In totaal gaat het om 27 velden met circa 6500 woningen. Al die buurtjes samen vormen de wijk Schuytgraaf. Per buurtje wordt er gedifferentieerd in dichtheden. De velden in het centrum van de wijk, rondom het winkelcentrum, kennen de hoogste dichtheid terwijl de velden aan de rand lagere dichtheden kennen.

Velden 26 en 27 liggen aan de rand van het woongebied van Schuytgraaf in het landschap van Park Lingezegen. Hier wordt een overgangszone gerealiseerd waar wijk en park samenkomen. Beide velden worden in samenhang ontworpen.

1.2 *Het programma kent een verdichting en sluit aan bij de woonbehoefte .*

Op basis van de afspraken uit 2010 is in de vastgestelde grex van Schuytgraaf opgenomen dat er in de velden 26 en 27 gezamenlijk 131 grondgebonden marktwoningen komen, met een uitgiftepercentage van 66%. Dit betekent dat 66% van de grond wordt verkocht en de resterende 34% openbare ruimte wordt. Dit zou resulteren in een verkavelingsplan met veel vrijstaande woningen en veel tweekappers. Uit het regionale woningmarktonderzoek 2019 van Companen blijkt dat er in Arnhem tot 2030 behoefte is aan vooral woningen in het betaalbare segment. Het voorgestelde programma kent een aanbod van rijwoningen, patiowoningen en rug-aan-rugwoningen. Maar ook zullen er appartementencomplexen van 3 of 4 lagen hoog komen, net als enkele tweekappers en vrijstaande woningen.
Het voorgestelde verkavelingsplan gaat uit van 236 woningen, een verdichting ten opzichte van de oorspronkelijke uitgangspunten van ruim 100 woningen. Vanwege deze verdichting en de afspraak

dat sinds 2019 over het resterende deel van het woningbouwprogramma van Schuytgraaf 30% sociale huur wordt toegevoegd, worden in dit veld in afwijking van de oorspronkelijke uitgangspunten ook sociale huurwoningen toegevoegd, in dit geval 32 appartementen.

Het voorgestelde verkavelingsplan heeft een lager uitgiftepercentage 55% waardoor er meer openbaar groen gerealiseerd kan worden.

1.3 *De invulling van de velden wijkt naar de letter af van het convenant met Overbetuwe en Parkorganisatie, maar kan wel worden uitgewerkt in de geest van het convenant .*

De verdichting wijkt, zoals benoemd in de inleiding, af van het convenant tussen Overbetuwe, Arnhem en de Parkorganisatie van Park Lingezegen. Om die reden vindt sinds mei constructief overleg plaats met Overbetuwe en de Parkorganisatie van Park Lingezegen. Bureau Feddes/Olthof Landschapsarchitecten heeft op verzoek van Parkorganisatie en Overbetuwe getoetst of de uitwerking van de beide velden voldoet aan het convenant. Het bureau constateert dat het ontwerp naar de letter strijdig is met het convenant (er worden immers meer woningen voorgesteld dan afgesproken), maar dat uitwerking in de geest van het convenant mogelijk is (zie bijlage 4).

In de bijlage treft u de brief aan die het college van Overbetuwe ons over dit proces heeft toegestuurd evenals de brief van de Parkorganisatie van Park Lingezegen. Zowel het college van Overbetuwe als de Parkorganisatie geven aan potentie te zien om het plan uit te werken in de geest van het convenant. Hierbij vragen ze een kwaliteitsslag op het gebied van typologie, beeldkwaliteit en duurzaamheid/circulariteit van bebouwing, passend bij het karakter van De Park. Daarnaast dient de functionaliteit van/voor/in De Park vergroot te worden door bijvoorbeeld verbinden van routes en inrichting.
Ten zuiden van veld 26 ligt evenemententerrein De Park. Bij het opstellen van het bestemmingsplan van het evenemententerrein is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 11 meter in de velden 26 en 27. In het plan dat nu voorligt worden appartementencomplexen voorgesteld van 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Deze aanpassing mag niet leiden tot een beperking van het gebruik van het evenemententerrein.

In het plan dat nu voorligt zien wij voldoende mogelijkheden om de gevraagde uitwerking een plek te geven. In de komende tijd zullen er duidelijke procesafspraken worden gemaakt tussen Overbetuwe, Parkorganisatie en Arnhem om de gevraagde kwaliteit goed te kunnen borgen.

1.4 *De velden krijgen een hoge ambitie op circulariteit en houtbouw*

De velden 26 en 27 zullen zich ontwikkelen als woonlandschappen in het park. Hierbij past een hoge ambitie op het gebied van circulariteit en houtbouw. Om dit goed in te kunnen vullen is er aansluiting gezocht bij de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen. Dit is een samenwerking tussen gemeenten, Rijk en marktpartijen met als ambitie om van de bouwsector een drijvende kracht te maken voor de circulaire economie.

Het programma 'Samen versnellen' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en het platform Cirkelstad hebben gezamenlijk 'het nieuwe normaal' gepresenteerd. Een nieuwe, gedragen 'norm' met haalbare én ambitieuze circulaire prestaties in de gebouwde omgeving. We zijn in overleg met het ministerie en de aangesloten partijen om te bezien hoe dit nieuwe normaal in Schuytgraaf in de

velden 26 en 27 in de gehele ontwikkeling van het veld een plek te geven. Dit betekent onder andere dat partijen die in de velden 26 en 27 gaan ontwikkelen zullen moeten aantonen hoe ze scoren op de indicatoren van 'het nieuwe normaal'. Op deze manier willen we aantonen dat houtbouw en circulair bouwen binnen de "normale" gebiedsontwikkeling een stevige plek kan krijgen.

Vanuit het programma 'Samen versnellen' is men op zoek naar projecten waarin met deze nieuwe werkwijze wordt gestart. Met het ministerie verkennen we de mogelijkheden van toepassing en van elkaar leren. Dit sluit goed aan bij de ambities van de woondeal en de Groene Metropoolregio.

*1.5 Stikstof is geen belemmering*

Uit onderzoek blijkt dat door fasering van de woningbouw in geen enkel jaar een toename van de stikstofdepositie ontstaat. Daarom zorgt de stikstofdepositie, die vanwege het plan ontstaat, niet voor een verslechtering van de Natura 2000-gebieden, ten opzichte van de referentiesituatie.
Dit onderzoek zal te zijner tijd bij de bestemmingsplanstukken worden gevoegd.

## Kanttekeningen en risico's

*1.1 De plannen wijken af van de afspraken die gemaakt zijn met de gemeente Overbetuwe en de Parkorganisatie van Park Lingezegen.*

In de afspraken met de gemeente Overbetuwe en de Parkorganisatie is opgenomen dat er 131 woningen komen en is een maximale bouwhoogte afgesproken van 11 meter. In het plan dat voorligt worden 236 woningen voorgesteld, waaronder appartementencomplexen van 4 lagen hoog. Hiervoor is een maximale bouwhoogte nodig van 14 meter. Hierdoor is er een strijdigheid met het convenant. Dit maakt dat het college van Overbetuwe eerst de raad wil consulteren en het bestuur van de Parkorganisatie geraadpleegd moet worden. Zie hiertoe ook argument 1.3.

*1.2 Krappe planning in verband met Omgevingswet*

Het is van belang dat het bestemmingsplan van de velden 26 en 27 (samen met veld 1) in procedure gaat voordat de omgevingswet in werking treedt. Naar verwachting treedt de omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.
Dit is van belang omdat bij wijziging van het bestemmingsplan van Schuytgraaf de wet voorschrijft dat ook het exploitatieplan aangepast moet worden. Aangezien het vigerende exploitatieplan één samenhangend geheel is voor alle velden die na 2011 zijn ontwikkeld, heeft het veel voordelen als het gehele exploitatieplan onder het oude regime blijft vallen. Onder de Omgevingswet moeten de bepalingen over kostenverhaal in het omgevingsplan worden vastgelegd. Dit kan leiden tot onduidelijkheden en vertraging. Indien het exploitatieplan vóór de komst van de Omgevingswet in procedure wordt gebracht mogen we gebruik maken van het bekende instrument exploitatieplan en zorgen we er ook voor dat het exploitatieplan in zijn geheel onderdeel gaat uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege. Om die reden is het van belang dat het ruimtelijk raamwerk in deze raadsperiode wordt vastgesteld, zodat de raad van Overbetuwe in maart/april haar wensen en bedenkingen kan uiten en het college van Arnhem nog vóór de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 juli 2022 het bestemmingsplan van de laatste velden van Schuytgraaf (veld 1, veld 26 en veld 27) in procedure kan brengen.

## Participatie

In de laatste bewonersnieuwsbrieven is gemeld dat deze velden ontwikkeld gaan worden en dat hierover overleg wordt gevoerd met de gemeente Overbetuwe. In de nieuwbrief die half december verspreid wordt in de wijk, wordt aangekondigd dat wij verwachten het ruimtelijk raamwerk in december naar de raad te kunnen sturen en dat deze vervolgens via de website van Schuytgraaf kan worden ingezien. Bij het informatiecentrum Schuytgraaf wordt regelmatig geïnformeerd naar de voortgang van dit project door geïnteresseerde kopers.

Daarnaast is er voor deze ontwikkeling ook wenselijk dat er breder gecommuniceerd wordt. Met de gemeente Overbetuwe en de Parkorganisatie, maar ook met andere belanghebbenden zal een zorgvuldig participatieproces worden doorlopen. Het te lopen proces zal de komende tijd worden uitgewerkt, met input van gemeente Overbetuwe en de Parkorganisatie.

Op basis van het ruimtelijk raamwerk per veld wordt een uitgewerkt bestemmingsplan opgesteld en daarop vindt inspraak plaats. Op basis van de inspraakreacties wordt dan een eventueel aangepast bestemmingsplan aan de raad voorgelegd ter vaststelling.

## Financiën

Het voorgestelde verkavelingsplan gaat uit van 236 woningen in een mix van grondgebonden woningen en appartementen en zowel marktwoningen als sociale huurwoningen. Dit zijn 105 woningen meer dan in de huidige grondexploitatie is opgenomen. Door de verdichting is het uitgifte percentage lager dan in de huidige grex, verdichting van het programma leidt namelijk tot meer openbare ruimte. Deze grond kan niet uitgegeven worden en kent dus geen opbrengsten terwijl de openbare ruimte aangelegd moet worden en dat brengt kosten met zich mee. In de FJP 2020 is bij de risico's van Schuytgraaf hiervoor een post opgenomen.

Op basis van de geactualiseerde grondprijzen, het programma en de ambitie voor circulair en duurzaam bouwen (houtbouw) is het verwachte resultaat voor deze velden circa.€ 0,9 miljoen lager.
In de FJP 2021 zal dit resultaat worden verwerkt. Dit bedrag valt (ruim) binnen het in de FJP2020 benoemde risicobedrag van de verdichting van de velden 26 en 27.

## Uitvoering

Na vaststelling van het ruimtelijk raamwerk door uw raad zal een participatieproces met belanghebbende worden doorlopen en zal de gemeenteraad van Overbetuwe en het Algemeen bestuur van de parkorganisatie geconsulteerd worden over het ruimtelijk raamwerk. Dit wordt waarschijnlijk in maart/april 2022 (zie hiervoor ook de brief van Overbetuwe en de brief van de parkorganisatie in de bijlage)

De opmerkingen uit het participatieproces, de input afkomstig van de raad van Overbetuwe en het AB van Park Lingezegen en de uitwerking zoals benoemd in het advies van Feddes/Olthof Landschapsarchitecten, zullen in het bestemmingsplan een plek krijgen en vervolgens zal het

bestemmingsplan in procedure worden gebracht voor de velden 26 en 27 samen met veld 1. Het ruimtelijk raamwerk van veld 1 heeft u onlangs ontvangen.

De contractering van ontwikkelende partijen zal na vaststelling van het ruimtelijk raamwerk en na het proces van participatie en wensen en bedenkingen door Overbetuwe en Parkorganisatie worden opgestart. Naar verwachting start de bouw van de eerste bouwblokken in deze velden eind 2023, uitgaande van een planning dat het ruimtelijk raamwerk in deze raadsperiode door uw raad wordt vastgesteld en dat voor 1 juli 2022 het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Omdat de eerste stap naar contractering en in procedure brengen van het bestemmingsplan begint met vaststelling van het ruimtelijk raamwerk, is voorliggend besluit bepalend voor het tempo van de ontwikkeling van deze velden.

## Communicatie

In de bewonersnieuwsbrief die in de hele wijk Schuytgraaf half december wordt verspreid, wordt gemeld dat het ruimtelijk raamwerk binnenkort naar de Raad zal gaan en zodra het ruimtelijk raamwerk wordt aangeboden aan de raad zal dit op www.schuytgraaf.nl vermeld worden.

Dee communicatie naar overige belanghebbenden zal in samenspraak met de parkorganisatie en gemeente Overbetuwe afgestemd worden.

## Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

1. Ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf velden 26 en 27
2. Brief gemeente Overbetuwe reactie Zuidrand
3. Brief parkorganisatie reactie Zuidrand
4. Advies Fedde/Olthof Landschapsarchitecten Zuidrand

# RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 623799

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 december 2021, nummer: 623799;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Het ruimtelijk raamwerk velden 26 en 27 vast te stellen;
2. De financiële consequenties van het ruimtelijke raamwerk te verwerken bij de herzieningen 2021.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem

# het Woonlandschap

"Wonen in het Mozaïeklandschap van Park Lingezegen"

Ruimtelijk raamwerk Schuytgraaf velden 26 + 27

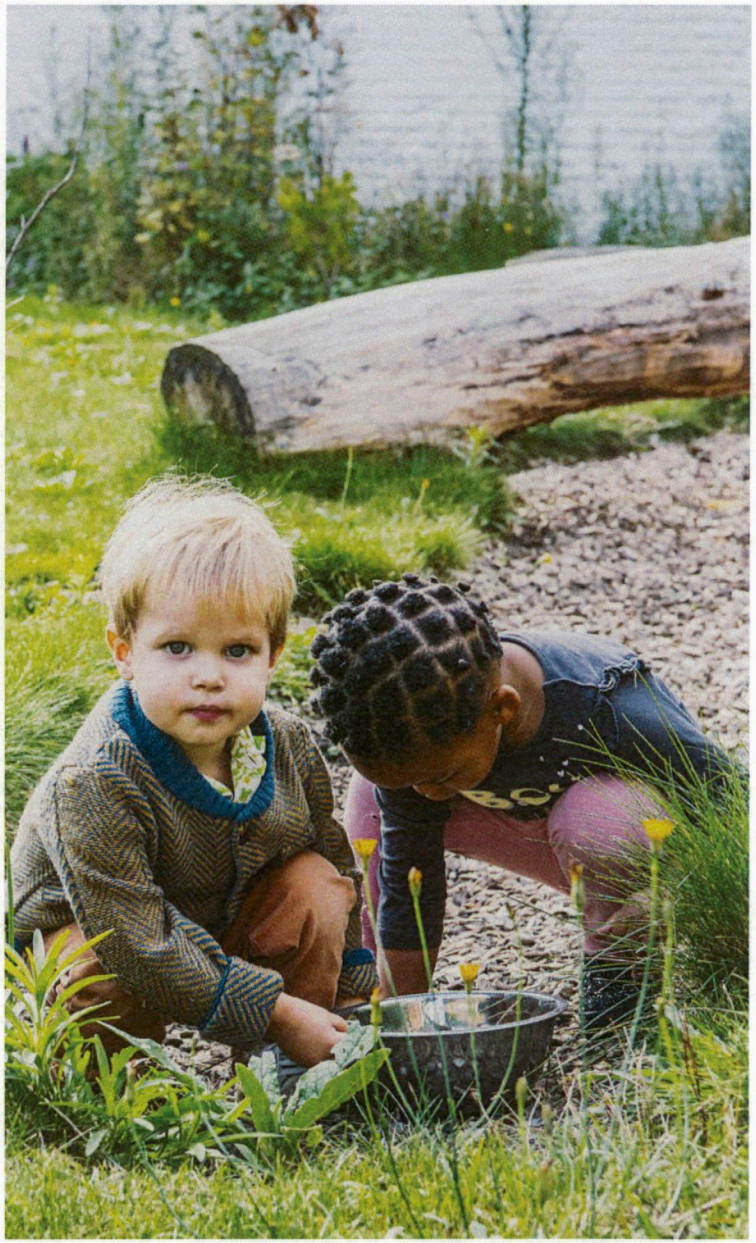
# het Woonlandschap

"Wonen in het Mozaïeklandschap van Park Lingezegen"

GEMEENTE Arnhem

9 december 2021

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
Spoorlijnen
Wegen
Fietspaden
Wandelpaden
Recreatiepaden
Bushalte
Treinstation Arnhem-Zuid
Wisselplatsgebied
Tankstation
AV = Archeologisch Veld (park)
WC = Winkelcentrum
ZC = Zorgcentrum
AIS = Arnhemse Internationale School
HWC = Hulp Warmte Centrale
P = Pleziertuin gemeente Arnhem
N
Locatie 3.0
Horstenhoogte
Leyhorst
Riethorst
Parklane
Campus Veste
Bongeren
"De Salamander"
Bloesemgaerd
De Groene Erven
AIS
Centrum Arnhem
Ontsluiting A325
Centrum
"De Omnibus"
De Leihagen
De Eilanden
De Waarden
Singelkwartier
Singelkwartier
Amerikaanse Wijk
Buurt aan de Weide
Tuinstad
N 837
Ontsluiting A50
Sport
"De Buitenplaats"
Vestingstad
HWC
Golfbaan Landgoed Weideren
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

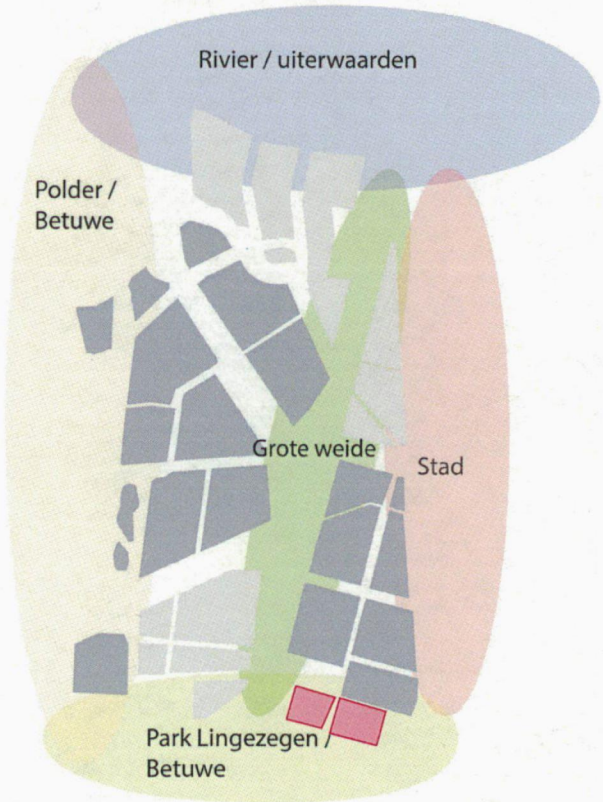
Dit document is het richtinggevend kader voor alle deeluitwerkingen binnen de velden 26 + 27 door de ontwikkelende partijen. Deeluitwerkingen worden in overleg met de gemeentelijk stedenbouwkundige opgesteld en getoetst door Kwaliteitsteam Schuytgraaf. Dit document wordt door het Kwaliteitsteam gehanteerd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

## OPBOUW DOCUMENT

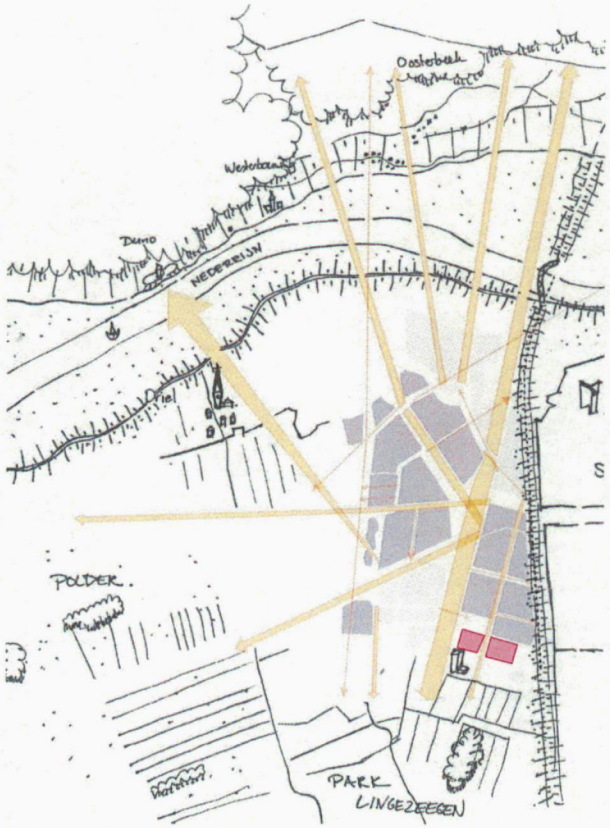
Gestart wordt met een omschrijving van de ambities waarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de toekomstbestendigheid (het nieuwe normaal). De ambities komen samen in de bouwstenen, deze vormen samen de basis voor de ruimtelijke hoofdopzet van het veld. Op basis hiervan worden in het ruimtelijk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

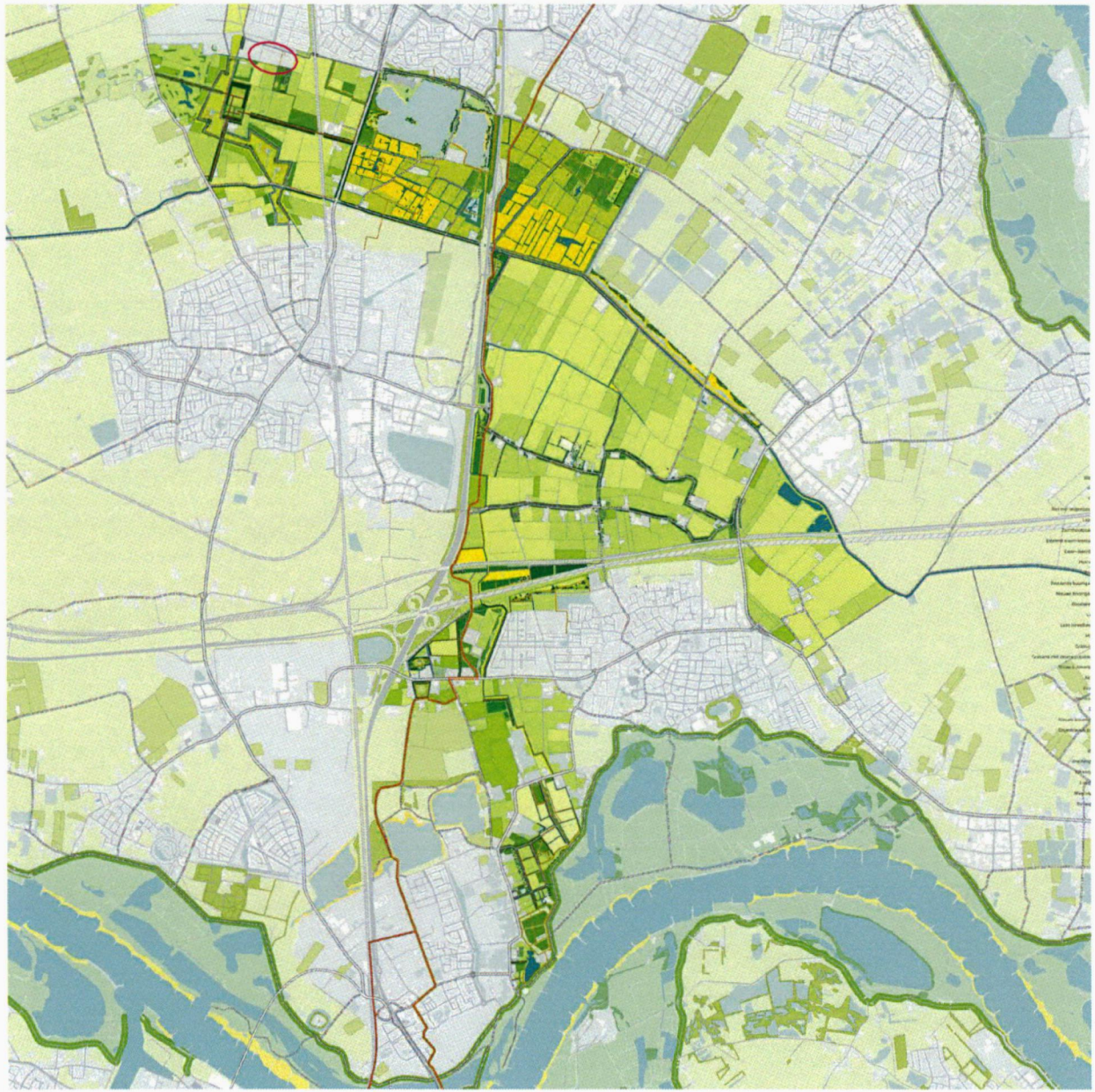
De velden 26 + 27 liggen aan de rand van het woongebied van Schuytgraaf in het landschap van Park Lingezegen. Ze vormen een overgangszone waar wijk en park samenkomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de context.

**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.

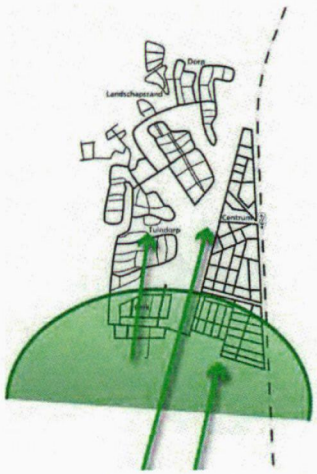
**Park Lingezegen**
Park Lingezegen is een ca. 1500ha groot regionaal park tussen Arnhem en Nijmegen. De ontwikkeling van dit park is een antwoord op de sterke groei van de steden en dorpen in dit gebied. Het beoogd een sterke groene buffer te zijn in dit dynamisch stedelijke gebied.
Het plan voorziet 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.

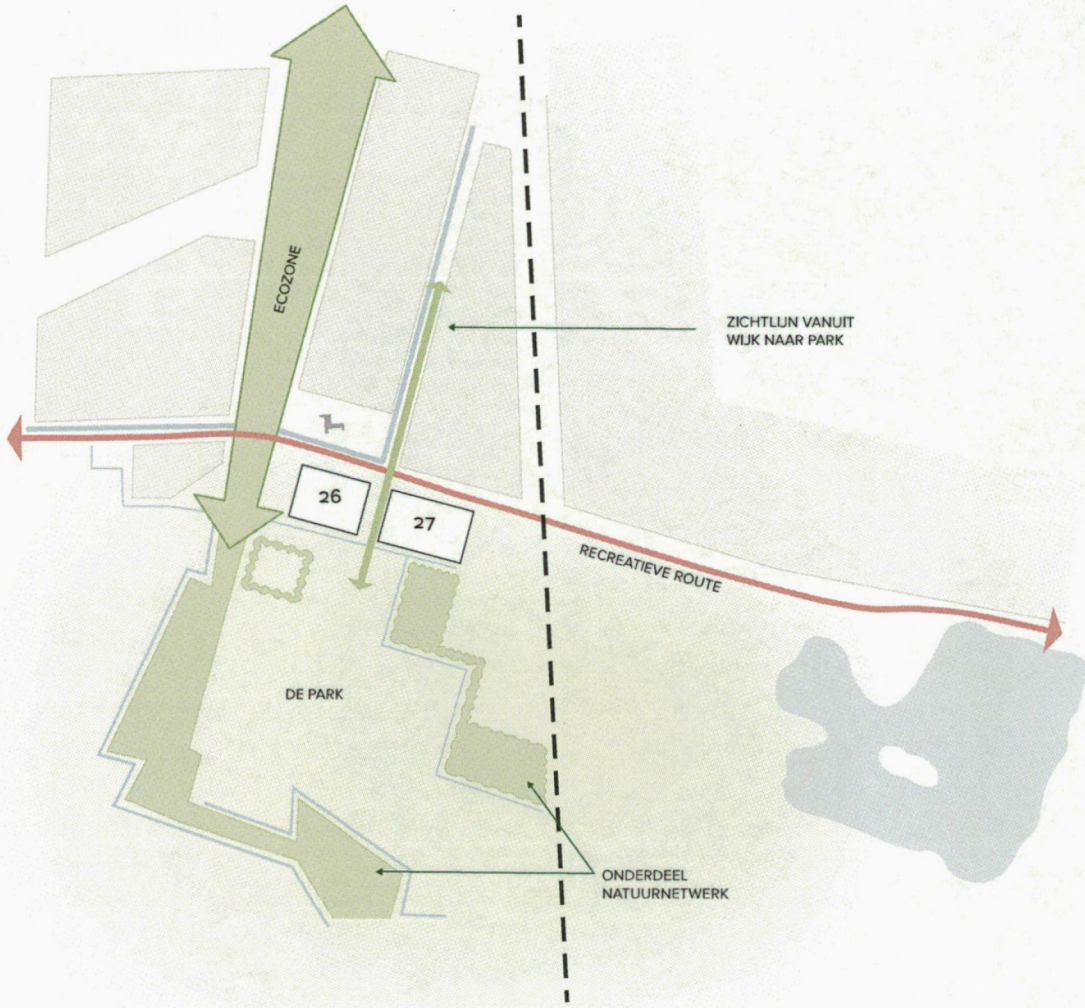


Park Lingezegen

doortrekken lijnen



vergroten De Park

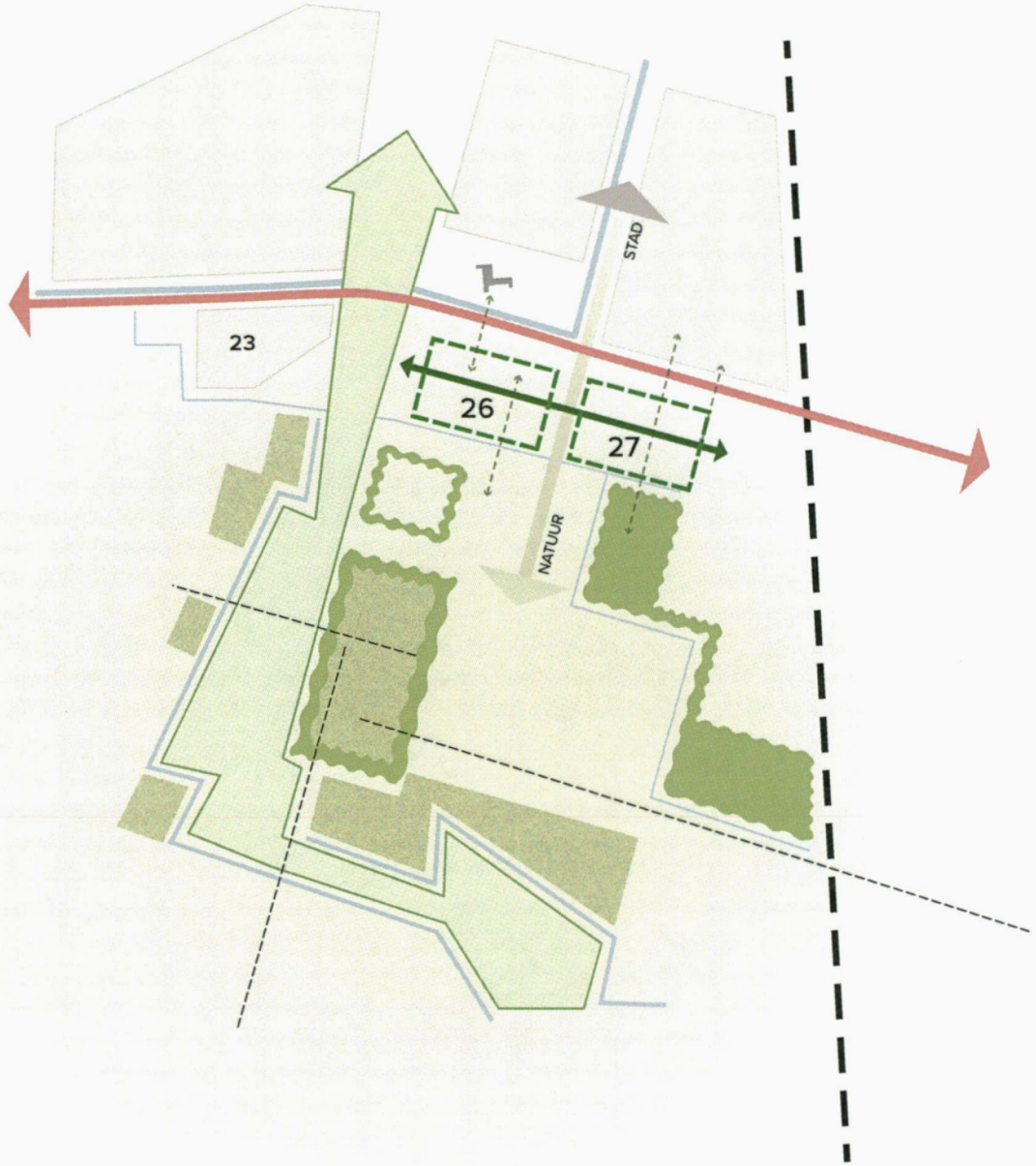



recreatief natuurnetwerk

**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.

In Schuytgraaf ontwerpen we water- en groensystemen gericht op het zuiveren en

WATER + GROEN

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 heeft als doel om de biodiversiteit te behouden en te ver-

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

sterken. 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.

Materiaalkeuze voor zowel bebouwing als openbare ruimte dienen een zo lang mo-

MATERIALEN

gelijke 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.

In Schuytgraaf worden alle velden aangesloten op het stadswarmtenet. Aanvullend

ENERGIE

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.

Met betrekking tot mobiliteit passen we systemen toe die bijdragen aan ons eco-

MOBILITEIT

nomische, 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.

Een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte die een aanvulling is op de

SOCIALE COHESIE

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.

Circulair bouwen versnellen gaat niet alleen om het sturen op technische presta-

MANAGEMENT

ties, 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

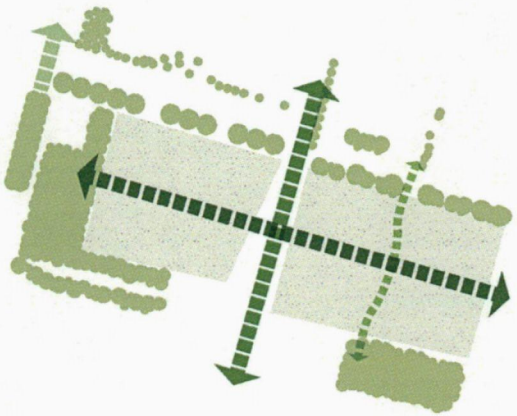
Om het woonlandschap op te laten gaan in het mozaiekLandschap moet de landschappelijke basis worden versterkt. De elementen van deelgebied De Park, zoals bosblokken, landschappelijke hagen, boomweides en bloemrijke graslanden worden doorgevoerd. Rond veld 26 ligt een bosbestemming. De huidige structuur 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.

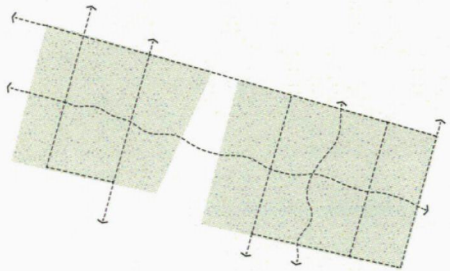
### GROENE VERBINDINGEN

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.

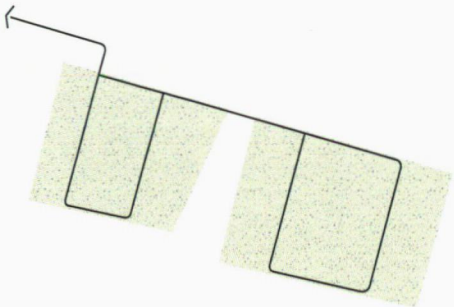


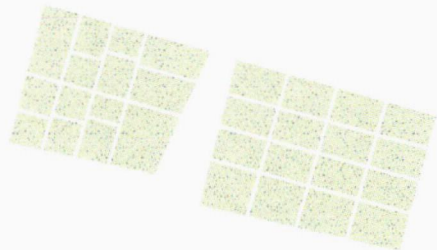


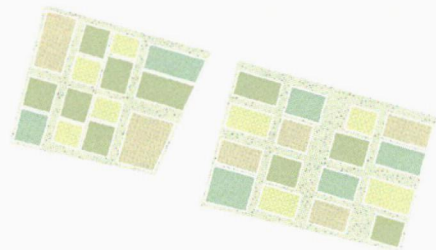
**AUTO FUNCTIONEEL EN BEPERKT**
In de velden 26 + 27 is de auto ondergeschikt. De landschappelijke ligging vraagt enerzijds om een goede auto-bereikbaar van de velden maar anderzijds om een autoluwe inrichting binnen de velden. De toegangsweg van de velden loopt over een fietspad waar de automobilist 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
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.

**Wooncluster**
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.

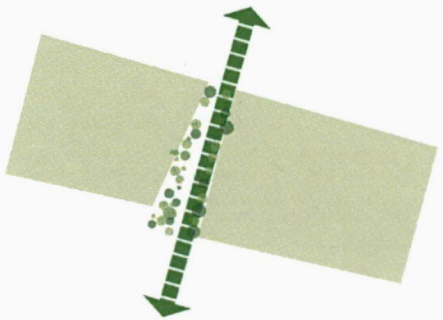
**Oriëntatie van de bebouwing**
De oriëntatie van de bebouwing op de weg is bepalend voor de uitstraling. Daarom wordt in het raamwerk de richting van de oriëntatie aangegeven waar dit noodzakelijk is. Voor de appartementen, patio's en rug-aan-rug woningen geldt dat een alzijdige uitstraling van belang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

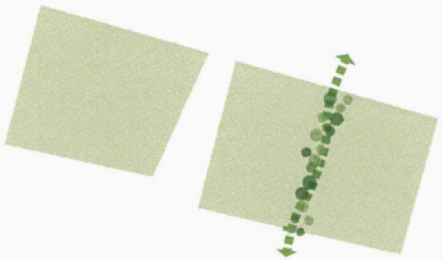
## 2.2 GROEN STRUCTUUR

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.

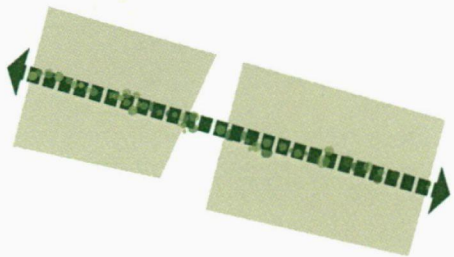
De Velden 26 + 27 vormen samen de overgang tussen park en wijk. Waar veld 26 is gelegen nabij de Groenteschuyt en de Buitenplaats is Veld 27 aan de randen wat ruiger als verlengstuk van het natuurnetwerk dat nu eindigt bij het speelbos. De randen van de velden worden omzoomd door singels en landschappelijke 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.



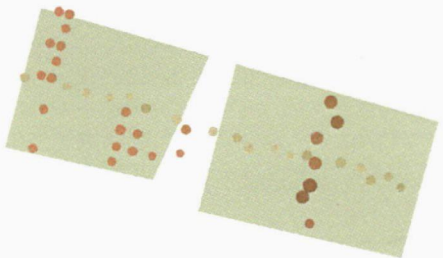
verbinding Schuytgraaf - De Park



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.

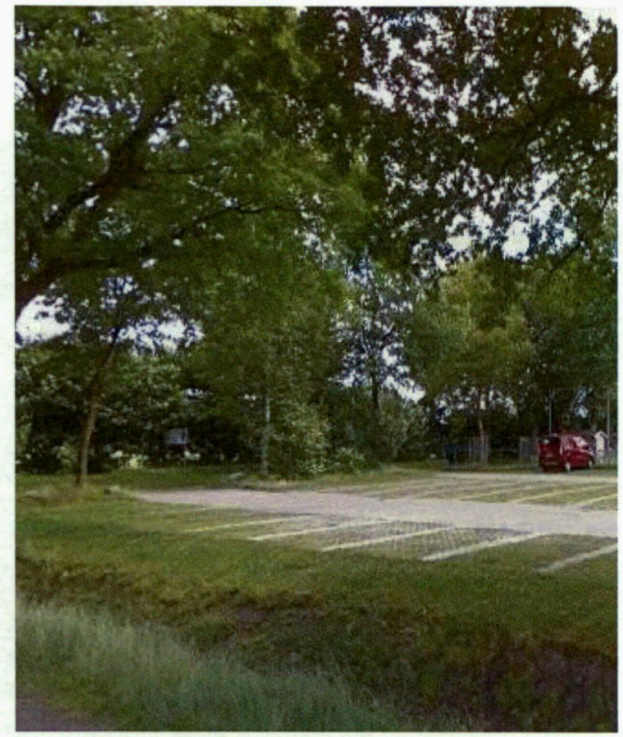
## 2.3 VERKEERSSTRUCTUUR

**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**

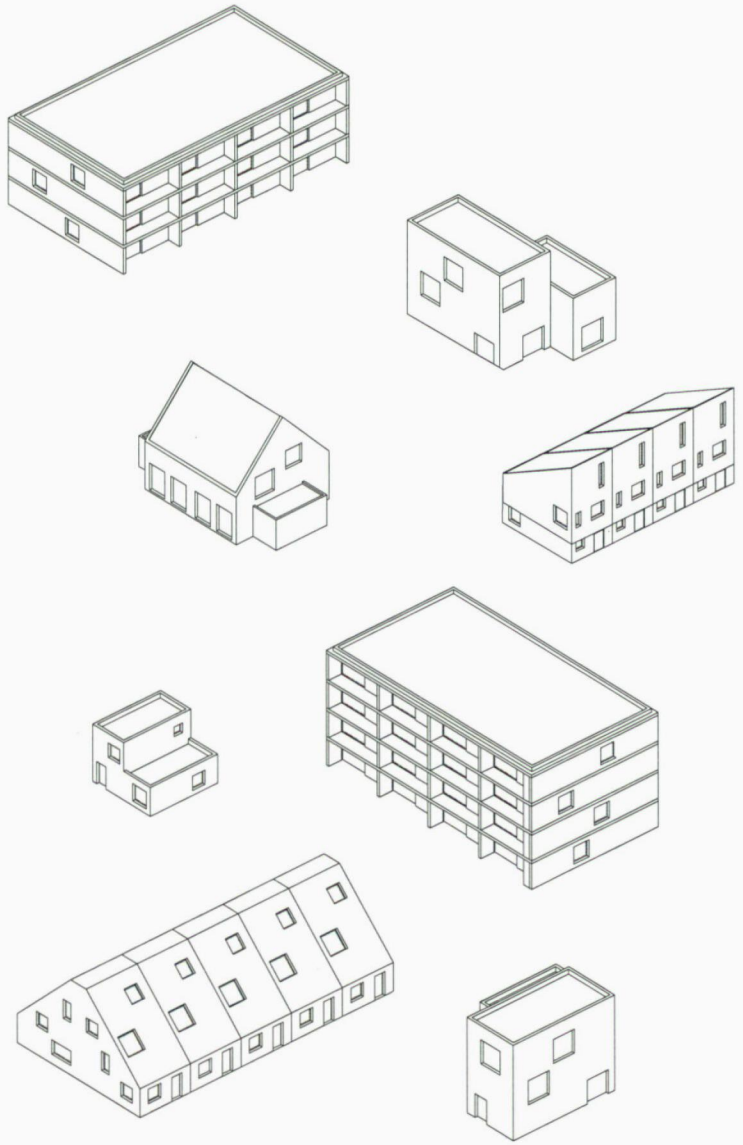
**Appartementen vrije sector**
Bebouwing uit 3 lagen

**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

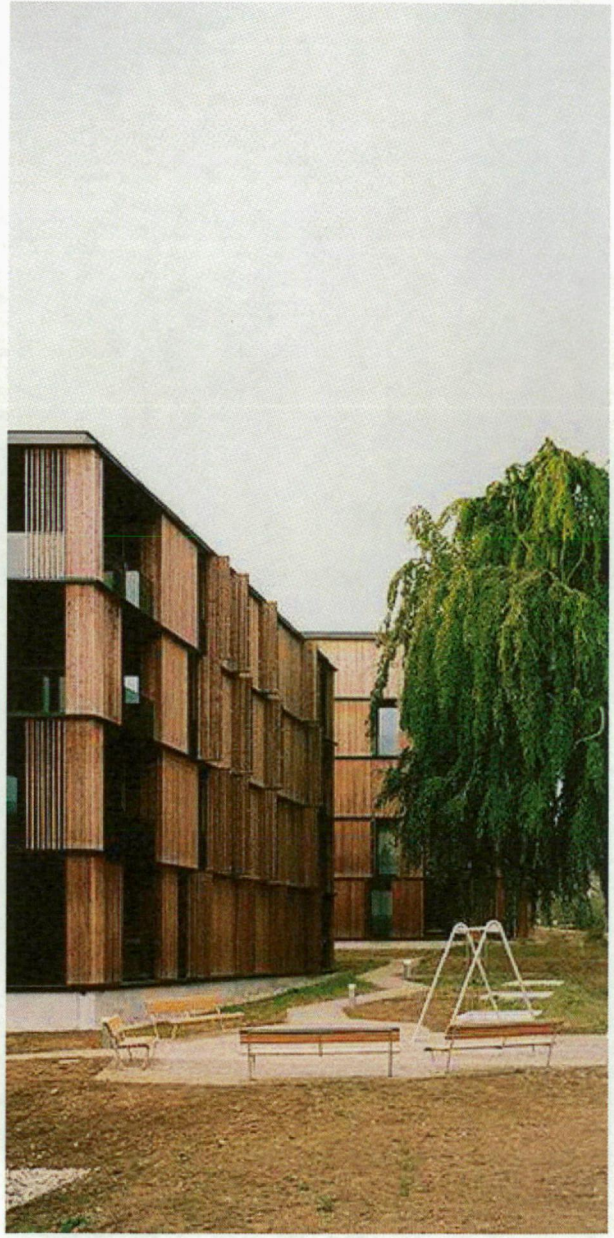


# 3 Beeldregie

## 3.1 LANDSCHAPPELIJK WONEN

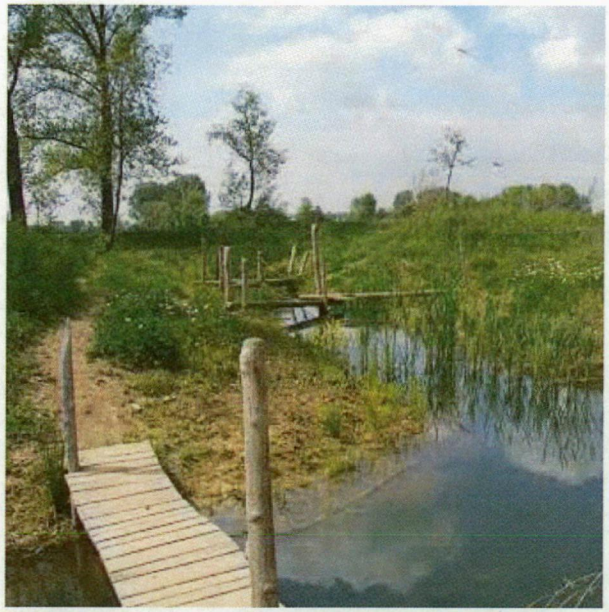
In de velden 26 + 27 wordt ingezet op de ontwikkeling van een woontypologieën die recht doen aan de bijzondere ligging op de overgang richting Park Lingezegen. Daar waar in andere delen van Schuytgraaf wordt gekozen voor tamelijk compacte woonvelden met het groen geconcentreerd in de omliggende 'hoofdgroenstructuur',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

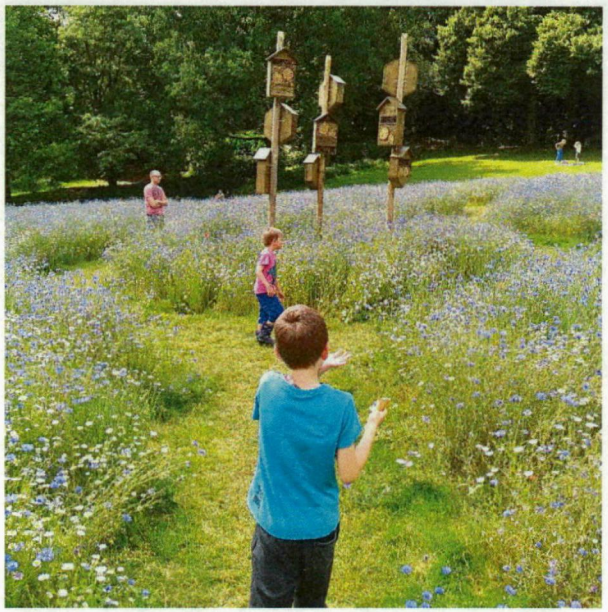
Binnen deze velden worden 'rood' en 'groen' in één samenhangend ruimtelijke concept ontwikkeld. Wonen en landschap trekken hierbij gelijk op; het groen maakt onlosmakelijk deel uit van het wonen. In plaats van afzonderlijke woon- en groentypen zal er in de zuidelijke velden dan ook gezocht worden naar 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.

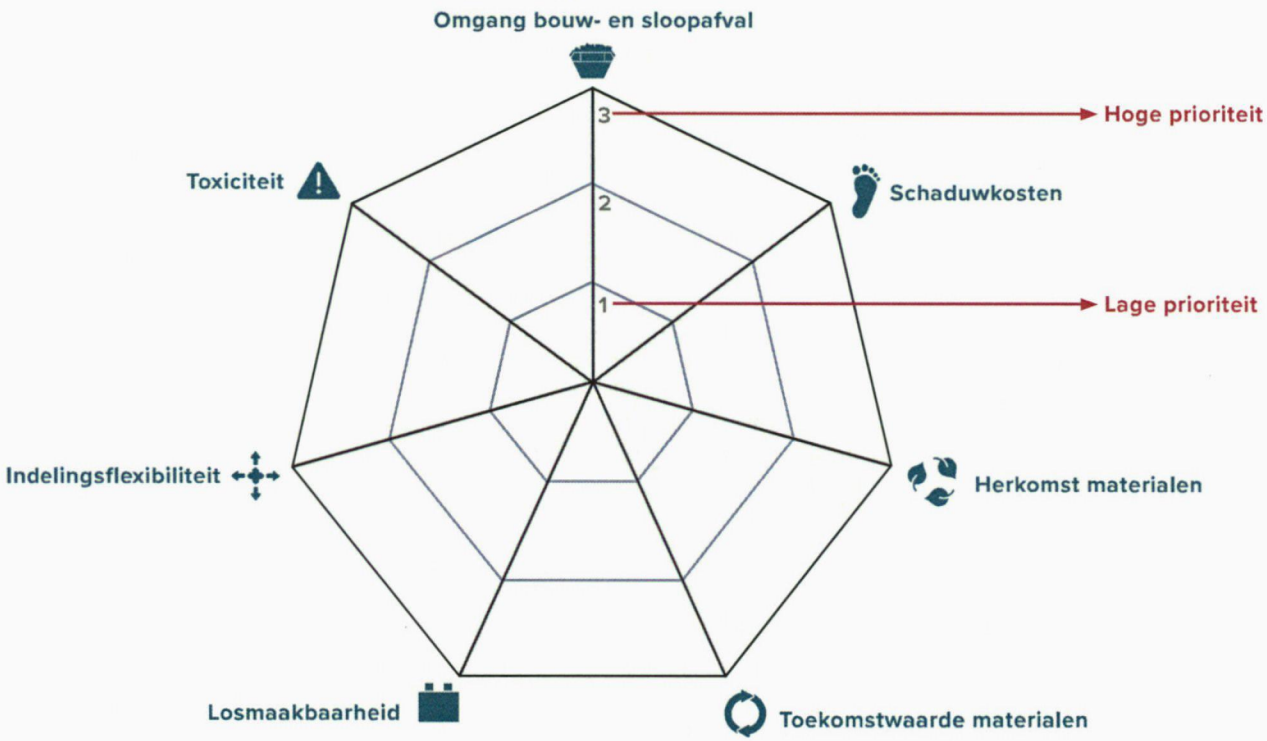
De bebouwing aan de randen van het veld wordt georienteerd op de landschappelijke omgeving. Dit betekent dat de bebouwing in uitstraling en woonkwaliteit is gericht op het landschap. Daarnaast wordt het landschap doorgetrokken de wijk in, waar mogelijk tot aan de voordeur. Op deze manier wordt een verweving 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

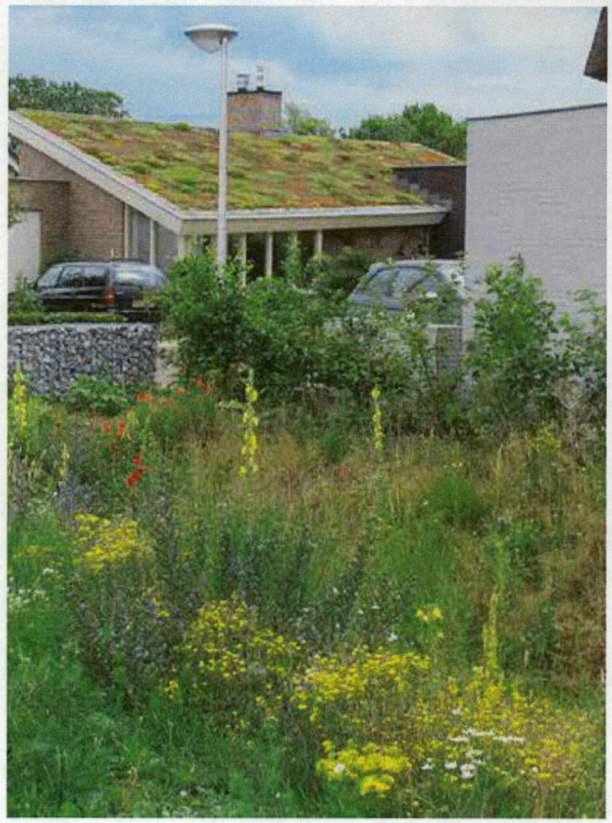
Om zorg te dragen voor een circulaire ontwikkeling wordt aangesloten bij het Nieuwe Normaal. Hierbij zijn 8 indicatoren uitgewerkt waarop gescoord kan worden. Middels het ambitieweb worden de scores van de verschillende indicatoren met elkaar in verband worden gebracht. In de verdere uitwerking wordt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



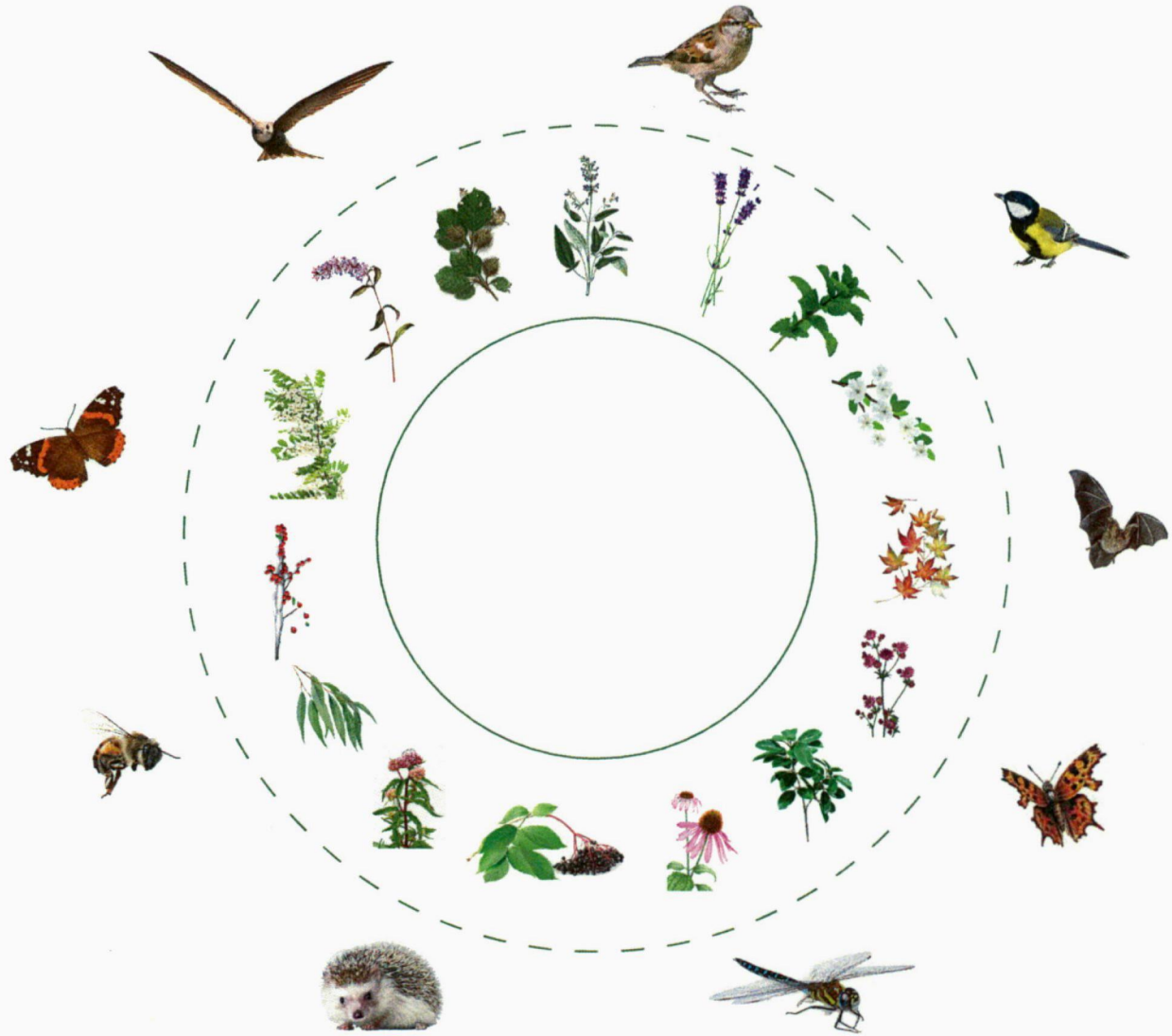
## 3.5 NATUURINCLUSIEF ONTWIKKELEN

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

9 december 2021