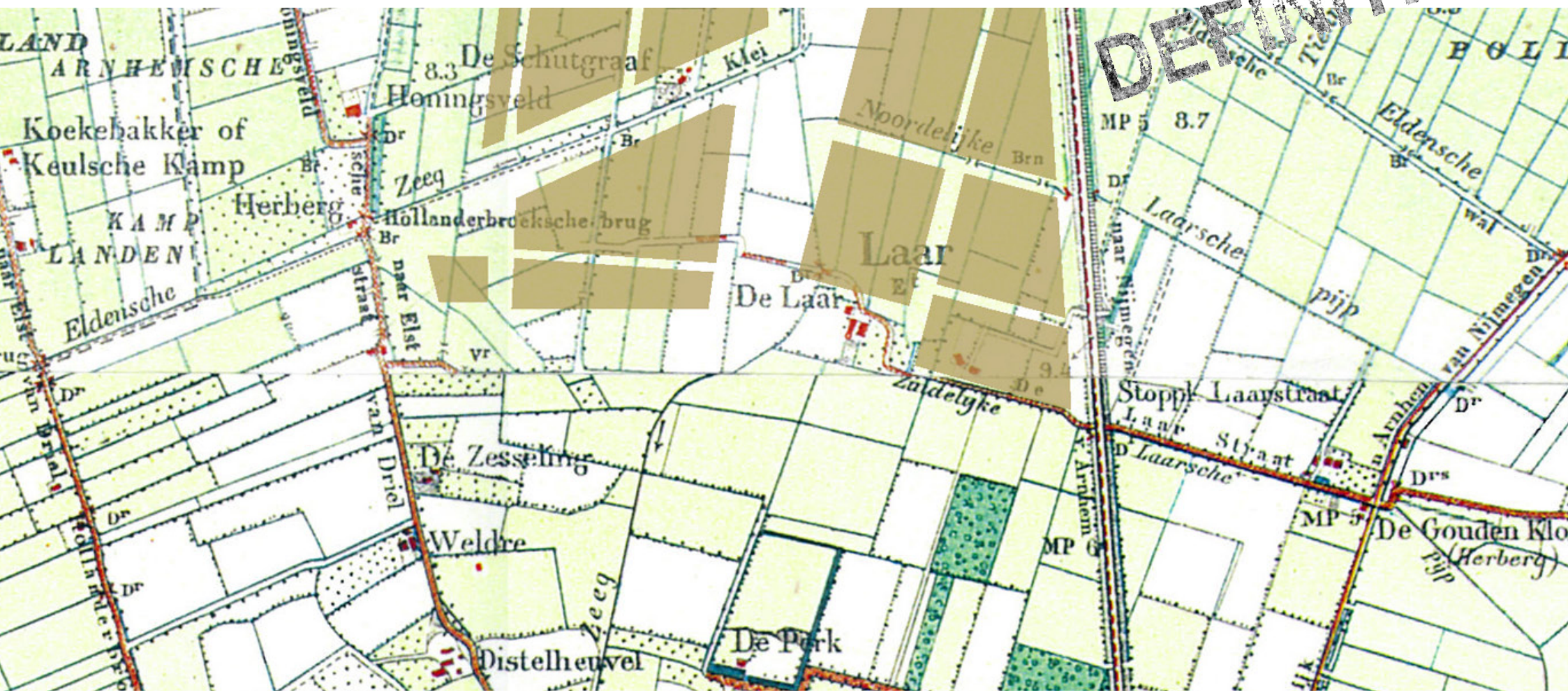
Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten



gemeente Overbetuwe

GEMEENTE Arnhem

ABEVEENSTRA LANDSCHAPSARCHITECT

atelier DUTCH Architectuur Stedenbouw Landschap


Schuytgraaf
Arnhem
De Park
Park Lingezegen

Inhoud

1. Inleiding 4
1. Aanleiding 4
2. Convenant 4
3. Ontwerpoverwegingen 4
4. Advisering overleggroep 5

2. Oorspronkelijke Filosofie 7
1. Schuytgraaf 7
2. Park Lingezegen – De Park 9

3. Concept en Visie 11

4. Schuytgraaf en de Park: Lijnen in een Betuws landschap 13
1. Doorgaande open ruimte 13
2. Het circuit 15
3. Kasteellanen 17
4. Markante dwarslijnen 19
5. Water 21

5. Invulling van de woonvelden 23
1. Aantallen en oppervlaktes 23
2. Uitgangspunten 23
3. De Zuidelijke Velden als Woonlandschap 27
4. Oppervlakteverdeling 29

6. Woonlandschappelijke typologieën 31
Boswonen 32
Boerenerf 34
Boomgaardwonen 36
Groene kamer 38
Landgoedwonen 40
Voorbeeldinvullingen 42

7. Aanbevelingen 44
1. Bestemmingsplan 44
2. Randvoorwaardendocument 44
3. Planning en procesvoorstel 45

1. Inleiding

1. Aanleiding

In het geldende bestemmingsplan Schuytgraaf is - op basis van het oorspronkelijke masterplan - de landschappelijke overgang tussen Schuytgraaf en Park Lingezegen niet optimaal vormgegeven. Op deze overgang was oorspronkelijk een sportterrein gepland: 'een complex van sportvelden met een hek eromheen'. Deze functie zorgt voor een ruimtelijke en functionele barrière tussen het woongebied van Schuytgraaf en Park Lingezegen: zichtlijnen, bomenlanen en recreatieve paden konden niet met elkaar verbonden worden.

Ten behoeve van het bieden van betere mogelijkheden voor een goede overgang tussen Schuytgraaf en Park Lingezegen is het sportveldencomplex meer naar het noordwesten gerealiseerd.

De woningen die gerealiseerd zouden worden op de huidige sportveldenlocatie zijn nu aan de zuidrand van Schuytgraaf gedacht. Als het ware een ruimtelijk 'verschoven' woningprogramma. Gecombineerd daarmee wordt de noodzaak gezien voor extra ruimte voor hetzelfde aantal woningen in Schuytgraaf. Dit vanwege nieuwe (ruimere) normen voor waterberging en parkeren.

Nieuwe vrijheden in reeds geplande structuren kunnen nu benoemd worden zodat inzet van alle mogelijke ruimtelijke middelen mogelijk is: groen, bomen, water, infrastructuur (fiets- en voetpaden) en woningbouw. Deze ruimtelijke elementen kunnen opnieuw met elkaar 'in compositie' komen om zo een goede overgang tussen woningbouw en landschap te vormen.

2. Convenant

In 1993 hebben Arnhem, Heteren en Elst het convenant Driel-Oost gesloten. Dit convenant bevat o.a. de afspraak: "Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zal een overleggroep worden gevormd van bestuurders en ambtenaren uit de drie betrokken gemeenten. Deze overleggroep zal advies uitbrengen over de inhoud van het bestemmingsplan en een bindend advies uitbrengen over de planologische en stedenbouwkundige invulling van de zuid- en westrand van het gebied Driel-Oost (...)". Bij het convenant hoort een kaart waarop aan de zuidzijde o.a. een bebouwingsgrens en een zone 'groen en/ of water' zijn vastgelegd.

In de paragraaf "aanleiding" is het voornemen verwoord de zuidelijke overgangszone anders in te vullen. Een kwalitatief hoogwaardige overgangszone in de nieuwe context van o.a. Park Lingezegen. Dit zal uiteindelijk kunnen leiden tot een nieuw bestemmingsplan. Vanwege de afspraken in het convenant heeft B&W van Arnhem Overbetuwe uitgenodigd deel te nemen aan een overleggroep voor de zuidrand van Schuytgraaf. Overbetuwe reageerde positief; nadat de gemeenteraad had ingestemd met het opdrachtdocument, hebben twee wethouders uit Overbetuwe zitting genomen in de overleggroep. Dit opdrachtdocument beschrijft waarover en op welke wijze de overleggroep adviseert (zie paragraaf 'advisering overleggroep').

3. Ontwerpoverwegingen

Het beter vormgeven van de overgangszone kan plaatsvinden door een breed palet aan maatregelen. Het als onderdeel hiervan realiseren van woningen aan de zuidrand van Schuytgraaf lijkt in tegenspraak te zijn met het verlangen naar een landschappelijke invulling aan de randen. Door een zorgvuldige positionering van de 'verschoven woonvelden' is er echter een kans om Park Lingezegen te 'vergroten' tot in de zuidelijke rand van Schuytgraaf: park en woningbouw gaan dan werkelijk in elkaar overlopen. Hierbij worden (recreatieve) routes, zichtlijnen, bomenlanen en watergangen doorgetrokken van Park Lingezegen naar Schuytgraaf en vice versa. Dit kan versterkt worden door van een lagere bebouwingsdichtheid of van kleinere woonvelden uit te gaan dan gebruikelijk is in Schuytgraaf. De exacte begrenzing van woonvelden zal in de overleggroep bepaald worden. Het is duidelijk dat hier een ontwerpopgave ligt: op welke wijze zijn landschappelijke en ecologische elementen te combineren met woningbouw, fiets- en voetpaden, etc. op zo'n wijze dat een optimale overgang tussen Schuytgraaf en Park Lingezegen wordt gerealiseerd? En wat betekent een en ander voor de specifieke invulling van deze woonvelden?

4. Advisering overleggroep

Het convenant spreekt over (advisering inzake) “het bestemmingsplan” en “planologische en stedenbouwkundige invulling”. Dit houdt in dat zowel de invulling als het bestemmingsplan voor de overgangszone in het advies bezien moeten worden. Daarnaast voorziet de opdrachtverlening in twee andere aspecten waarover een voorstel gedaan wordt.

1. Een bindend advies over de landschappelijke en stedenbouwkundige invulling voor het gebied waar de zuidrand van Schuytgraaf overgaat in Park Lingezegen. Deze overgangszone is hieronder geel gearceerd weergegeven.

Het advies heeft betrekking op de volgende zaken:
- De begrenzing van de nieuwe woonvelden.
- Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de nieuwe woonvelden: verkavelings- en bebouwingstypologieën en interne groenstructuren.
- Welke landschappelijke en/of recreatieve structuurlijnen worden doorgetrokken en verbonden.
- Op welke wijze wordt het landschap om de nieuwe woonvelden ingericht.

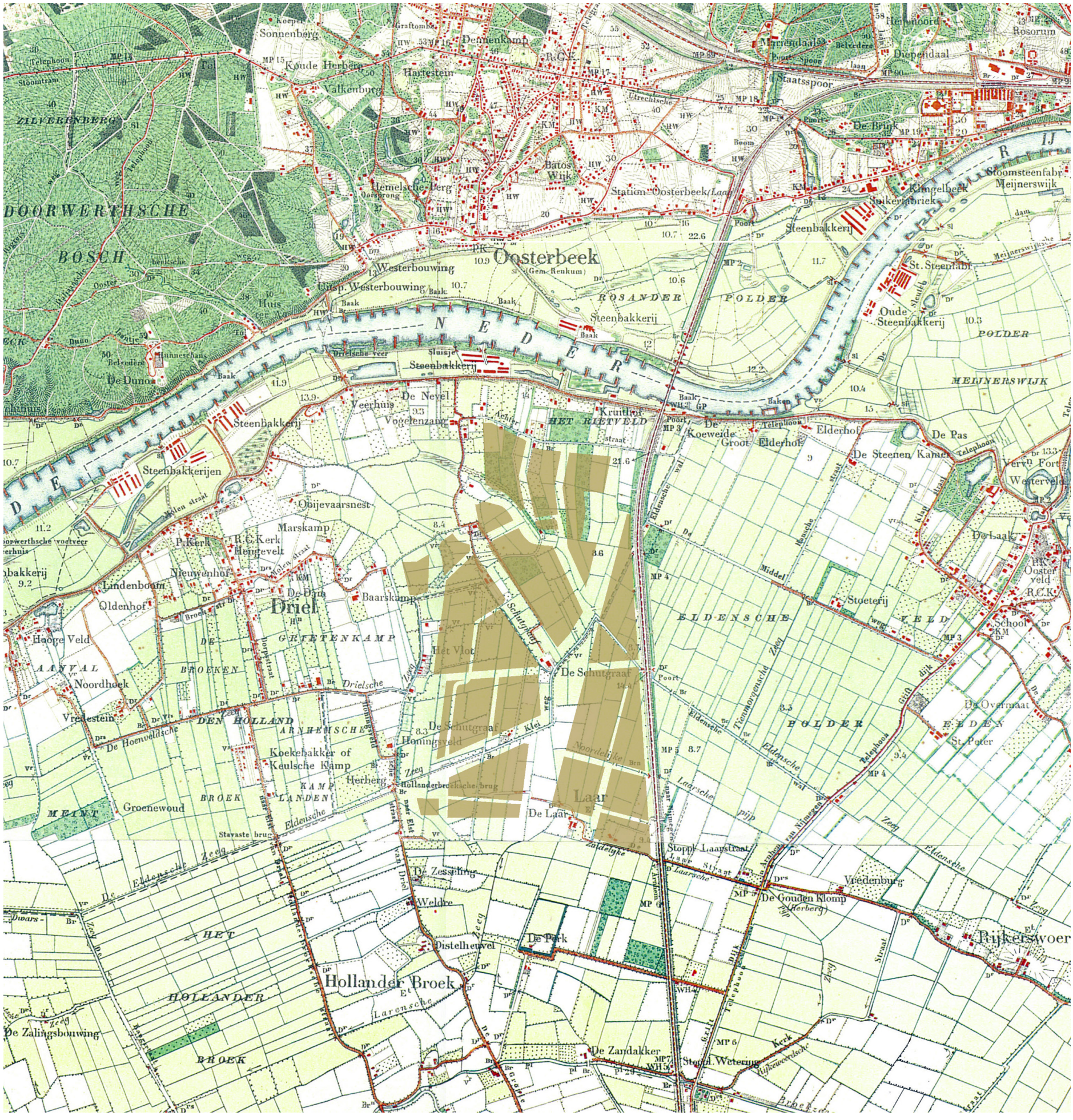
Het advies zal in de vorm van uitwerkingsregels met bijbehorende toelichting worden vastgelegd. Bij de uitwerkingsregels is een goed evenwicht vereist tussen flexibiliteit en rechtszekerheid.



2. Een voorstel over de wijze waarop het advies wordt ingebracht bij het opstellen van het bestemmingsplan Schuytgraaf.

3. Een voorstel over de wijze waarop de gemeente Overbetuwe wordt betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen van de overgangszone.

Bij uitwerking is (bij de voorbereidingen van latere operationele fasen) uitgangspunt om met uitvoering - waar mogelijk en wenselijk - aan te sluiten bij werkzaamheden in Park Lingezegen.

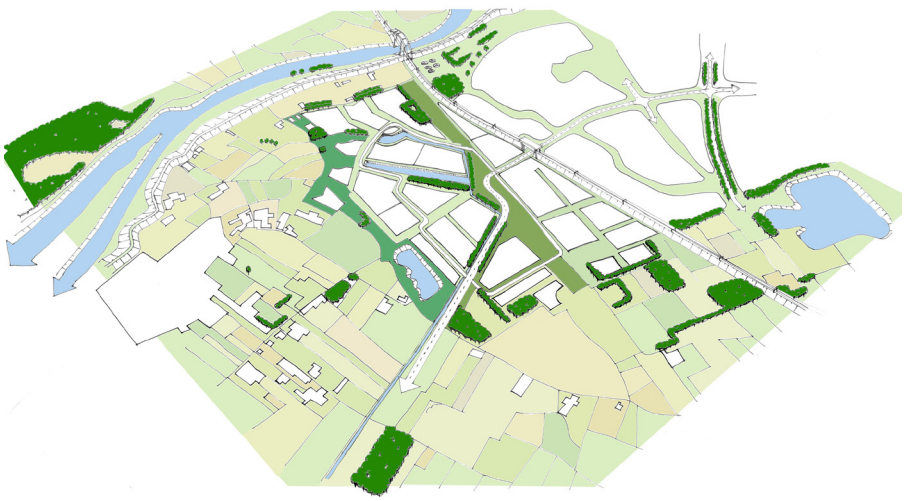

Sonnenberg
Koude Herberg
Valkenburg
Dennenkamp
Hartestein
Graftombe
Hemelsche Berg
Oorsprong
Batos Wijk
Station Oosterbeek/Laag
Oosterbeek
Westerbouwing
Cnsp. Westerbouwing
Huis
Steenbakkerij
Rosandersteenbakkerij
Rosander Polder
Sluisje
Steenbakkerij
Driel Veerhuis
De Nevel
Vogelenzang
Kruithof
Het Rietveld
De Koeweide
Groot Elderhof
Elderhof
De Pas
De Steenen Kamer
Vervn Fort
Westervelde
De Laak
R.C.K. Oosterveld
Steenbakkerijen
Oosterbeek
Marskamp
R.C.Kerk
Hengtevelt
Nieuwenhof
Lindenboom
Oldenhof
Driel
De Dam
Baarskamp
Het Vlot
De Schutgraat
Hoogeveld
Noordhoek
Vredestein
Den Hollandsche Arnhemsche Broek
Koekebakker of Keulsche Kamp
Herberg
Groenewoud
Laar
De Laar
Stoeterij
Eldensche Veld
Polder
De Overmaat
St. Peter
Stoppel Laanstraat
Vredenburg
De Gouden Klomp
Rijkerswoer
De Zessellingen
Weldre
Distelheuvel
De Park
Hollander Broek
De Zalingsbouwing
De Zandakker
Stoppel Weteringstraat
Rijkerswoerdsche
Meijnerswijk
Oude Steenbakkerij
St. Steenfabr.
Stoomsteenfabr. Meijnerswijk
Klingelbeek
Suikerfabriek
De Bruk
Diependaal
Rosorum
Staatsspoor
Utrechtsche weg
Zilverenberg
Doorwerthsche Bosch
Meijnerswijksche dam
Eldensche Zeedijk
Tienhorgensche Zeedijk
Laarsche pijp
Middel laan
Rijkerswoerdsche Kerk straat
Arnhem-Nijmegen Spoorweg
Nederrijn
IJ

2. Oorspronkelijke Filosofie

1. Schuytgraaf

Schuytgraaf ligt in het landschap van de Overbetuwe. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de Drielse Rijndijk. De oostgrens loopt langs de spoorlijn Arnhem – Nijmegen. Deze spoorlijn vormt de grens met oudere delen van Arnhem Zuid. De westelijke en zuidelijke grenzen van Schuytgraaf worden bepaald door de grens met de gemeente Overbetuwe. Aan de zuidkant wordt het natuur- en recreatiegebied Park Lingezegen ontwikkeld. Het Park Lingezegen vormt de overgang met de woonkern Elst. De dorpen in de Overbetuwe, zoals Driel en Heteren, liggen op enige afstand van Schuytgraaf. In alle richtingen strekt zich het Betuwelandschap uit, opgebouwd uit agrarische gebieden met verspreide woonkernen, het recreatie- en natuurgebied Lingezegen en de A50.

Het Ontwikkelingsplan Schuytgraaf (1997) gaat voor het ruimtelijk concept van Schuytgraaf uit van een stoer onderliggend Betuws landschap. Deze onderlegger heeft een landschappelijk raamwerk gedefinieerd en dient nu als hoofdplanstructuur. Deze landschappelijke hoofdplanstructuur zorgt niet alleen voor een optimale inbedding in de Betuwe, maar zorgt tevens voor een optimale beleving hiervan. Het is de bedoeling dat voor alle woningen 'het groen om de hoek is'. De aanwezige landschappelijke kenmerken worden de dragers van de stedenbouwkundige hoofdopzet van de wijk. Bestaande groenelementen en waterlopen (Eldensche Zeeg) worden daarbij zoveel mogelijk in het plan opgenomen. Een belangrijk onderdeel vormt het ontwerp van de lineaire ruimten in het plan; de groene ruimtes tussen de woonvelden. Binnen deze ruimtes worden landschappelijke sferen gemaakt die refereren aan het Betuwse landschap; boomgaarden, bossen, grienden en lange open weides die belangrijke zichtlijnen markeren.



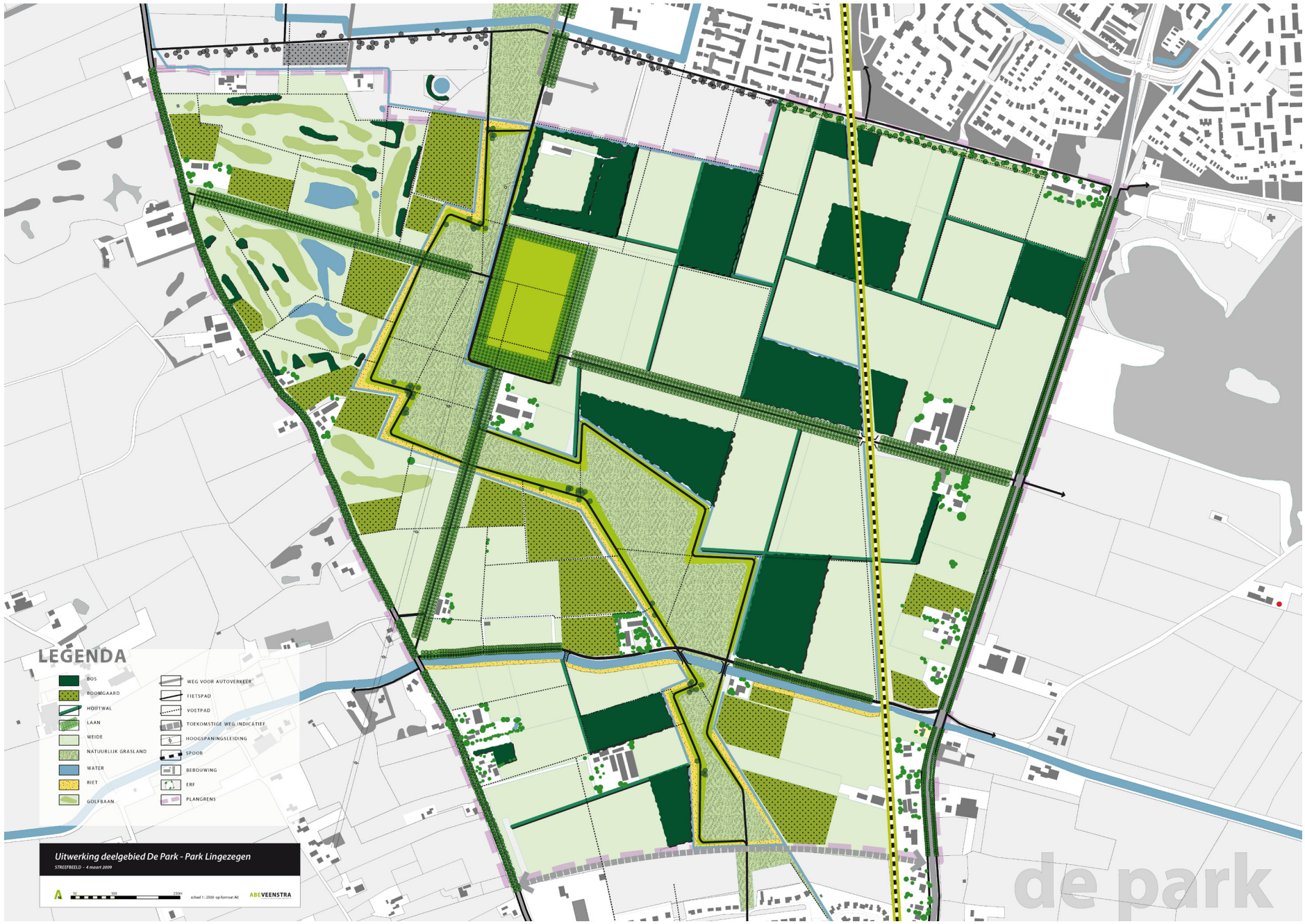
De groenstructuur heeft ook een ecologische betekenis; binnen het plangebied wordt een droge en een natte ecologische verbindingszone gerealiseerd.

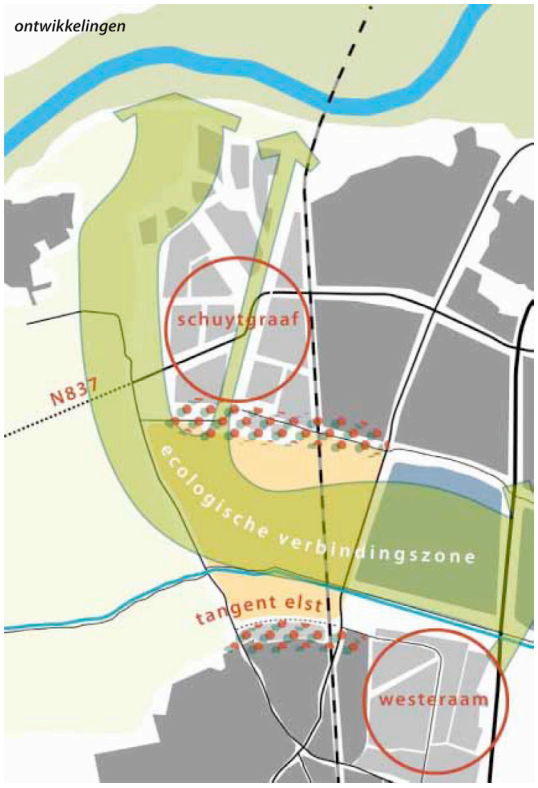
De stedenbouwkundige opzet van Schuytgraaf is zo gekozen dat tussen de woonvelden telkens doorzichten naar het omgevende landschap worden geboden. Daarbij zijn bestaande landschappelijke elementen ingepast, zoals bestaande watergangen, weggetjes en boompartijen. Vanuit dit landschap is een landschappelijk raamwerk ontworpen (hoofdplanstructuur) waarbinnen kleine woonvelden zijn gelegd. Het masterplan van KCAP gaat uit van een ontwikkeling 'van onderuit': vanuit het landschap zijn structuren neergelegd waarbinnen in de tijd invullingen kunnen komen.

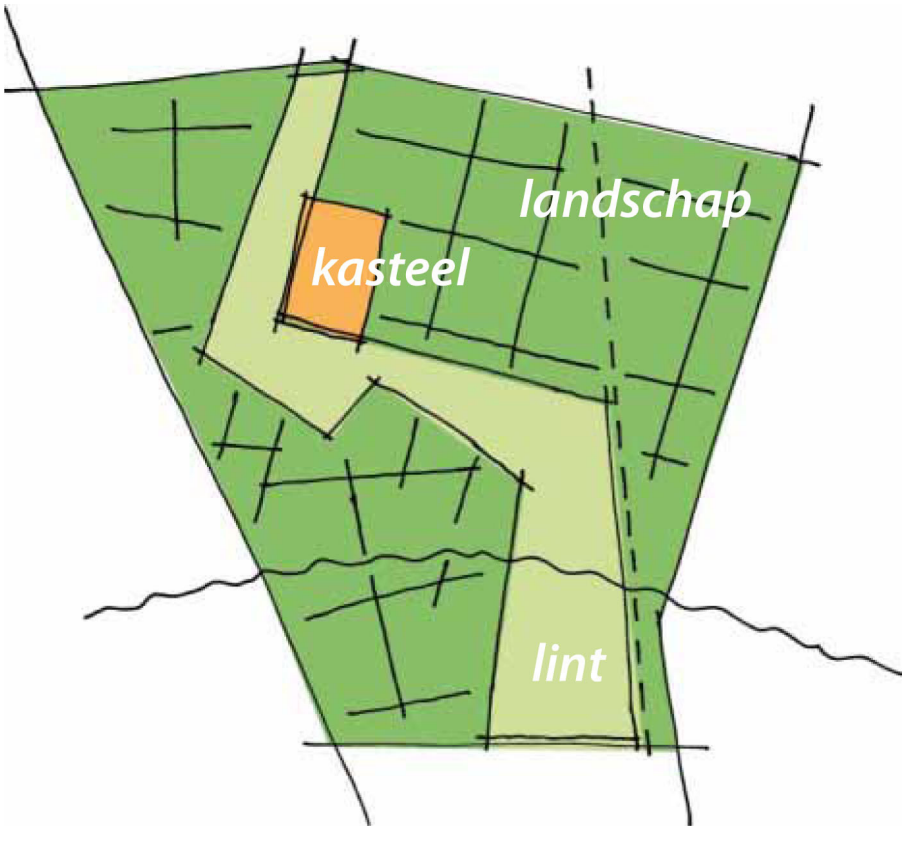
De Gebiedsvisie Schuytgraaf (december 2009) geeft zelfs aan dat bij een verdere ontwikkeling van Schuytgraaf extra aandacht besteed zou moeten worden aan de overgangen met het landschap en aan de entreezones naar Arnhem. Er wordt ook extra aandacht gevraagd voor de integratie van recreatie, voorzieningen en nieuwe woonmilieus.



ARNHEM BETUWE


LEGENDA
BOS
BOOMGAARD
HOUTWAL
LAAN
WEIDE
NATUURLIJK GRASLAND
WATER
RIET
GOLFBAAN
WEG VOOR AUTOVERKEER
FIETSPAD
VOETPAD
TOEKOMSTIGE WEG INDICATIEF
HOOGSPANINGSLEIDING
SPOOR
BEBOUWING
ERF
PLANGRENS
Uitwerking deelgebied De Park - Park Lingezegen
STREEFBEELD - 4 maart 2009
schaal 1 : 2500 op formaat A0
ABEVEENSTRA
de park





2. Park Lingezegen – De Park

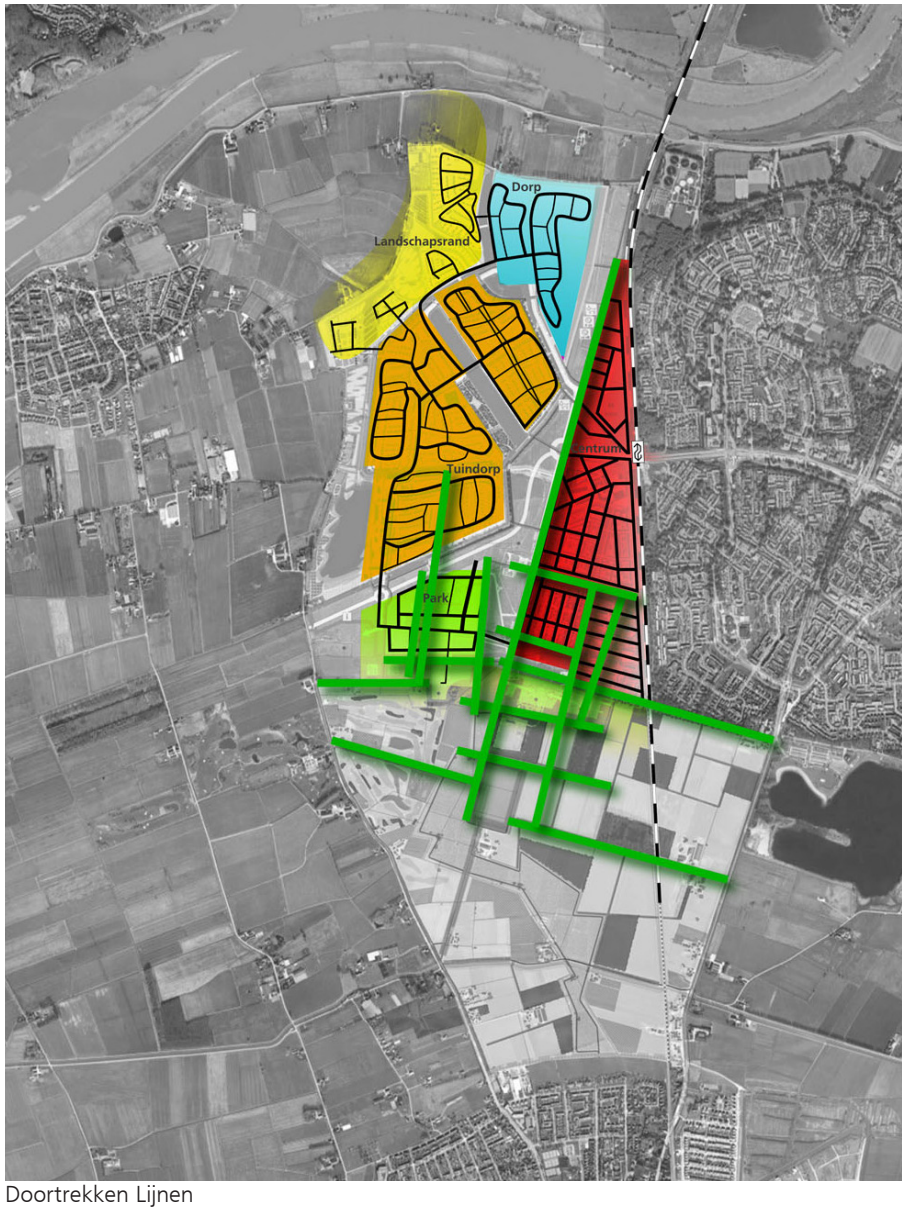
Park Lingezegen is een ca.1500 ha groot regionaal park in aanleg tussen Arnhem en Nijmegen. De ontwikkeling van dit grote groengebied is een antwoord op de sterke groei van de steden en dorpen in dit gebied; het beoogd een sterke groene buffer te zijn in dit dynamische stedelijke gebied. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een omvangrijk natuur- en recreatiegebied geënt op de bestaande landschappelijke karakteristieken. Het Betuwse landschap vormt, in al zijn veelzijdigheid, de basis voor het park. Die verscheidenheid betekent ook dat er verschillende deelgebieden worden onderscheiden met elk een duidelijk eigen karakteristiek. Zo zijn er bijvoorbeeld gebieden met een uitgesproken agrarisch karakter (Het Landbouwland), natte natuur en recreatiegebieden (Waterrijk) en meer bosrijke delen (De Woerdt). Doorgaande recreatieve routes en waterlopen verbinden de verschillende onderdelen van Park Lingezegen en op divers plekken worden recreatieve functies toegevoegd.

Tussen Schuytgraaf en Elst ligt het deelgebied De Park van Park Lingezegen. Naamgever is het voormalige kasteel De Park, waarvan alleen de contouren van het kasteelterrein nog in het veld herkenbaar zijn. Het ontwerp voor de Park heeft een hoofdopzet die bestaat uit de volgende onderdelen;

- Kasteelterrein met de lanen. Het voormalige kasteelterrein wordt ontwikkeld tot het centrum van het gebied. Monumentale bomenrijen markeren het kasteelterrein en nieuwe lanen verbinden deze plek met de omgeving naar alle windstreken. Het kasteelterrein wordt gezien als een ideale plek voor een recreatieve trekker binnen Park Lingezegen. Tot het zijn definitieve invulling heeft gekregen kan het dienst doen als evenemententerrein.
- Het Romeinse Lint. Het Romeinse lint is de naam voor een nieuwe landschappelijke en recreatieve structuur die als een schicht door het landschap tussen Elst en Arnhem loopt. De naam verwijst naar de tijd dat op deze plek de Rijn liep, destijds de noordgrens van het Romeinse rijk (Limes). In de ondergrond en in de verkaveling is deze structuur nog herkenbaar. In het ontwerp wordt ze als het ware boven water gehaald en ontwikkeld tot een bijzondere recreatieve route (circuit) langs een open ruimte met bloemrijke graslanden die tevens een ecologische verbindingszone vormt.
- Mozaïeklandschap. Het Romeinse lint ligt in gebed in een gevarieerd landschap van bosblokken, houtsingels en boomgaarden afgewisseld met open ruimtes. Deze structuur wordt in het ontwerp voor de Park verder versterkt tot een mozaïeklandschap en toegankelijk gemaakt door verschillende (informele) paden door het gebied.



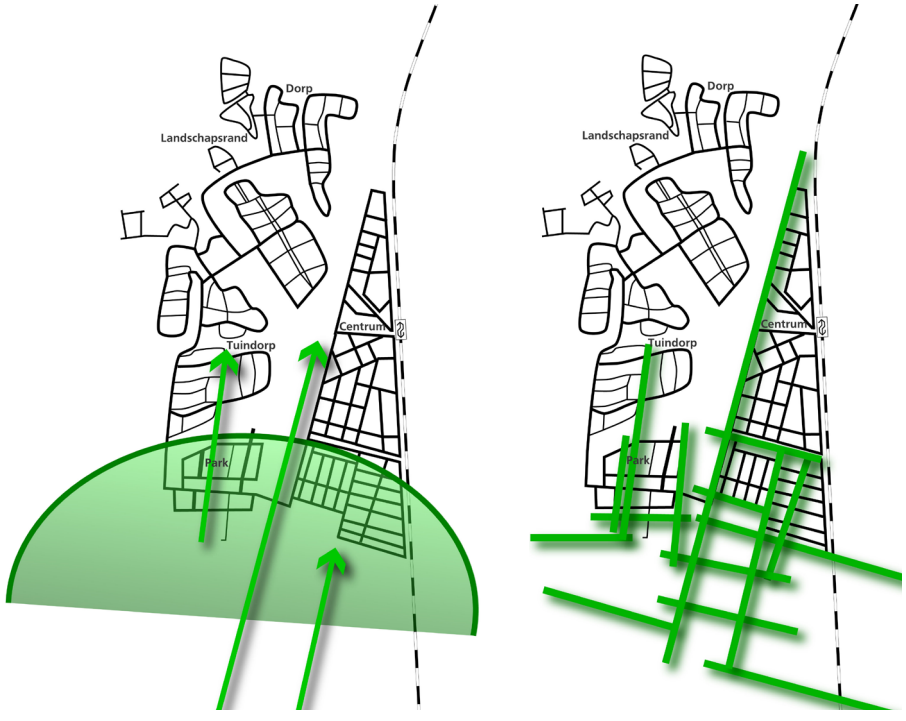
Vergroten De Park



Doortrekken Lijnen



3. Concept en Visie



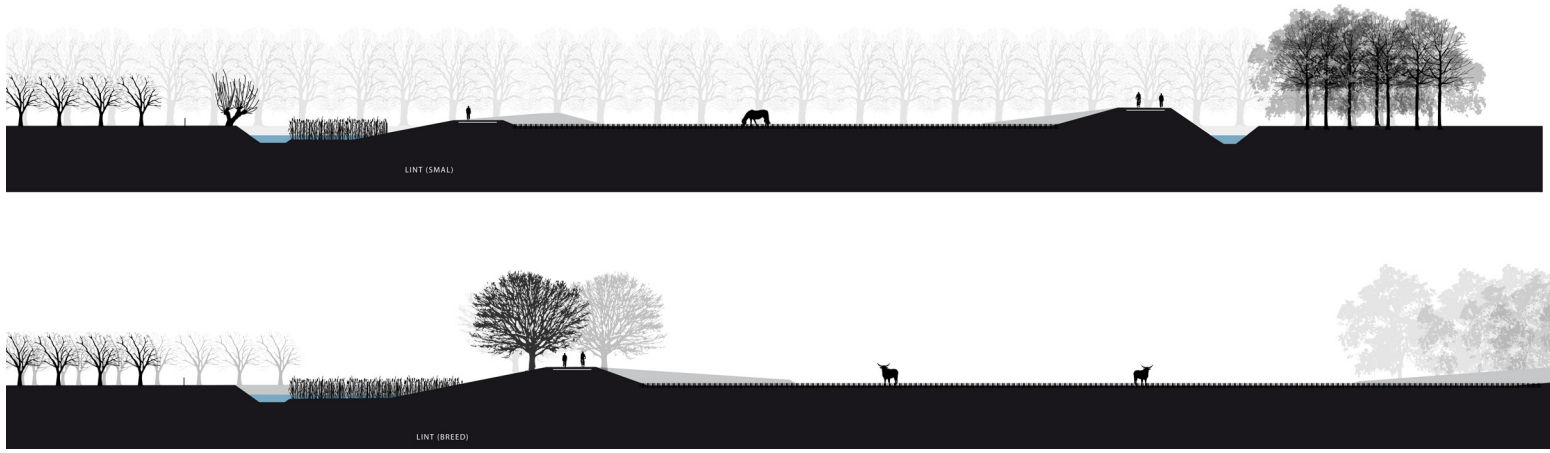


Voor het concept van de ontwikkeling van de zuidelijke velden wordt teruggegrepen op de oorspronkelijke filosofie om Schuytgraaf te ontwikkelen als een Betuws landschap met daarin kleine woongebieden. De opgave wordt niet primair benaderd als 'het vergroten van het woongebied van Schuytgraaf', maar vooral juist het 'vergroten van het Park Lingezegen'. Het landschap van de Betuwe en Park Lingezegen moet optimaal voelbaar zijn in Schuytgraaf. Voor de inpassing en beleving van de nieuwe woningbouwontwikkelingen aan de zuidrand van Schuytgraaf wordt het landschap leidend.

Er wordt een ruimtelijke drager gedefinieerd voor de nieuwe ontwikkelingen ten noorden van De Park. Deze ruimtelijke drager volgt uit het landschap en uit het ontwerp van De Park: elementen uit het landschapsmozaïek en de lange lijnen worden doorgetrokken tot diep in Schuytgraaf en de nieuwe bebouwing volgt als een contramal deze versterkte landschappelijke structuur.

Door de nieuwe ontwikkeling te laten ontstaan uit de landschappelijke lijnen, wordt het volgende bereikt:

1. **De Park wordt vergroot**
   In plaats van Schuytgraaf naar het zuiden 'uit te breiden' zal vooral juist Park Lingezegen naar het noorden uitgebreid worden
2. **Er wordt (letterlijk) over de grenzen heen ontworpen**
   Planstructuren, watergangen, bomenlanen en lange lijnen worden op elkaar aangesloten
3. **Er worden functionele relaties gelegd tussen het recreatiegebied van De Park en het woongebied van Schuytgraaf**
   Door zoveel mogelijk landschappelijke lijnen aan te sluiten, kunnen relaties op alle niveaus gelegd worden: fiets- en voetpaden, ruiterpaden, watergangen, verharde en onverharde paden, formeel en informeel
4. **De schaal van de ontwikkelingen wordt verkleind**
   Door nieuwe en bestaande lijnen in De Park wordt de schaal van het landschap 'verkleind'; door deze lijnen door te trekken in Schuytgraaf wordt ook de schaal van de woningbouw verkleind



Open ruimtes in De Park

De Lange Weide in de Schuytgraaf



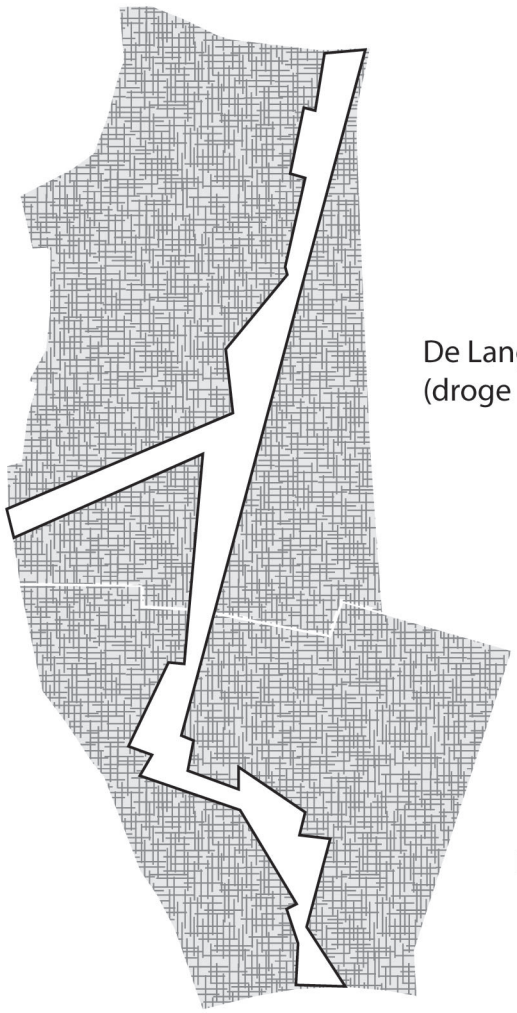
4. Schuytgraaf en de Park: Lijnen in een Betuws landschap

Schuytgraaf en de Park kennen dezelfde landschappelijke basis; het Betuwse landschap. Het is een landschap van oeverwallen en kommen, met boomgaarden, landbouwgrond, singels, lanen en waterlopen (zegen). Van oudsher is er sprake van een tamelijk kleinschalig en gevarieerd landschap; een landschapsmozaïek. De gezamenlijke basis leidt er ook toe dat er verschillende structuren en lijnen zijn te vinden die doorlopen in beide werelden. Dergelijke structuren bieden waardevolle aanknopingspunten voor de planvorming in zowel Schuytgraaf als de Park en bieden de kans beide gebieden met elkaar te verbinden tot een groter samenhangend geheel.

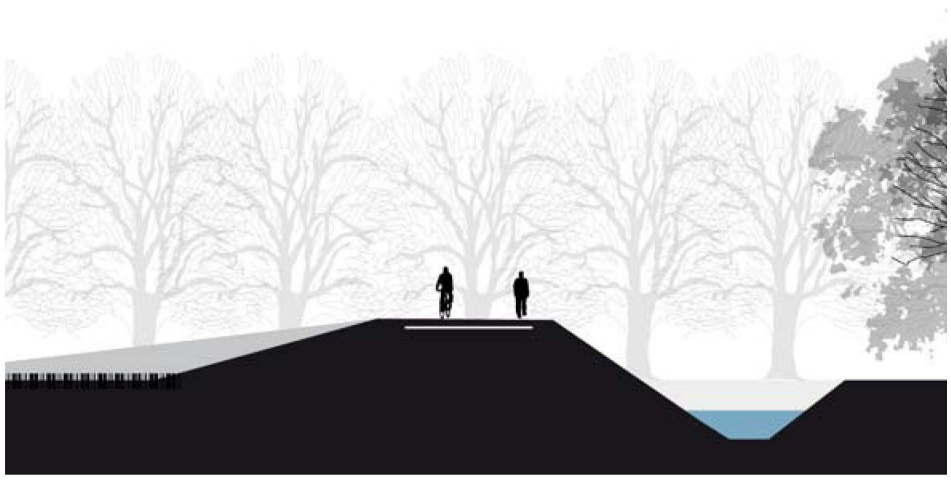
1. Doorgaande open ruimte

Een belangrijke ruimtelijke structuur wordt gevormd door de 'droge ecologische verbindingszone'. Het gaat hierbij om een langgerekte open ruimte die in Schuytgraaf de "Lange Weide" wordt genoemd en die in De Park deel uitmaakt van wat het "Romeinse Lint" wordt genoemd. Bloemrijke graslanden, grote grazers en de mogelijkheden tot struinen door het gebied zijn belangrijke kenmerken van deze zone. Daarbij vormt het een belangrijke zichtlijn dwars door het gebied. Door de grote lengte van deze open ruimte is vanuit de Park zicht mogelijk op de stuwwal aan de overzijde van de rivier.

Doorgaande open ruimte

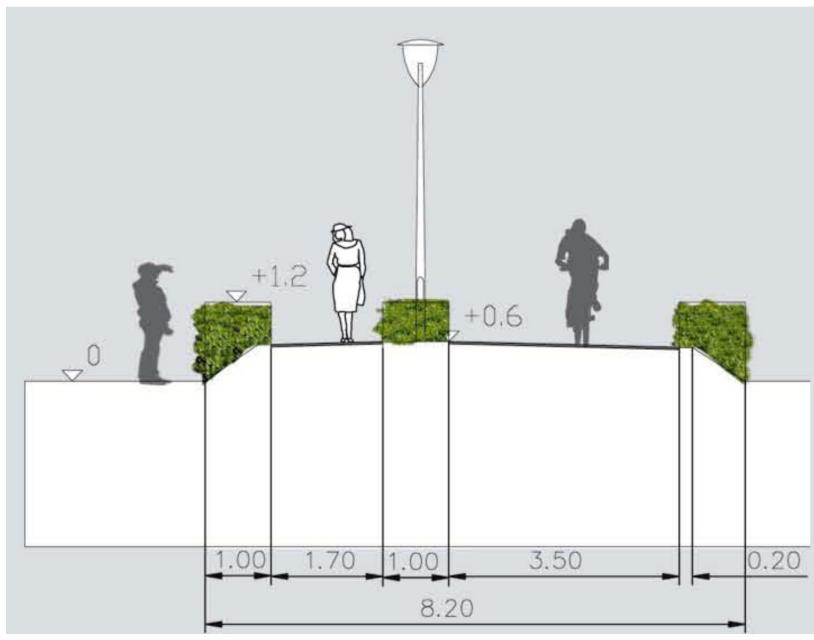


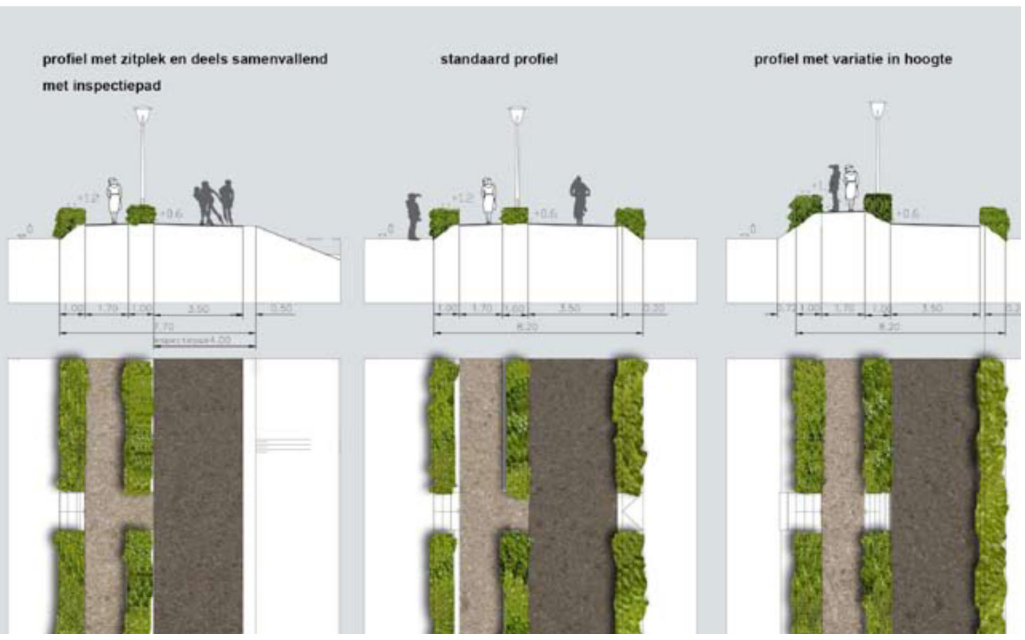




circuit in de park

betuws circuit schuytgraaf (voorstel)

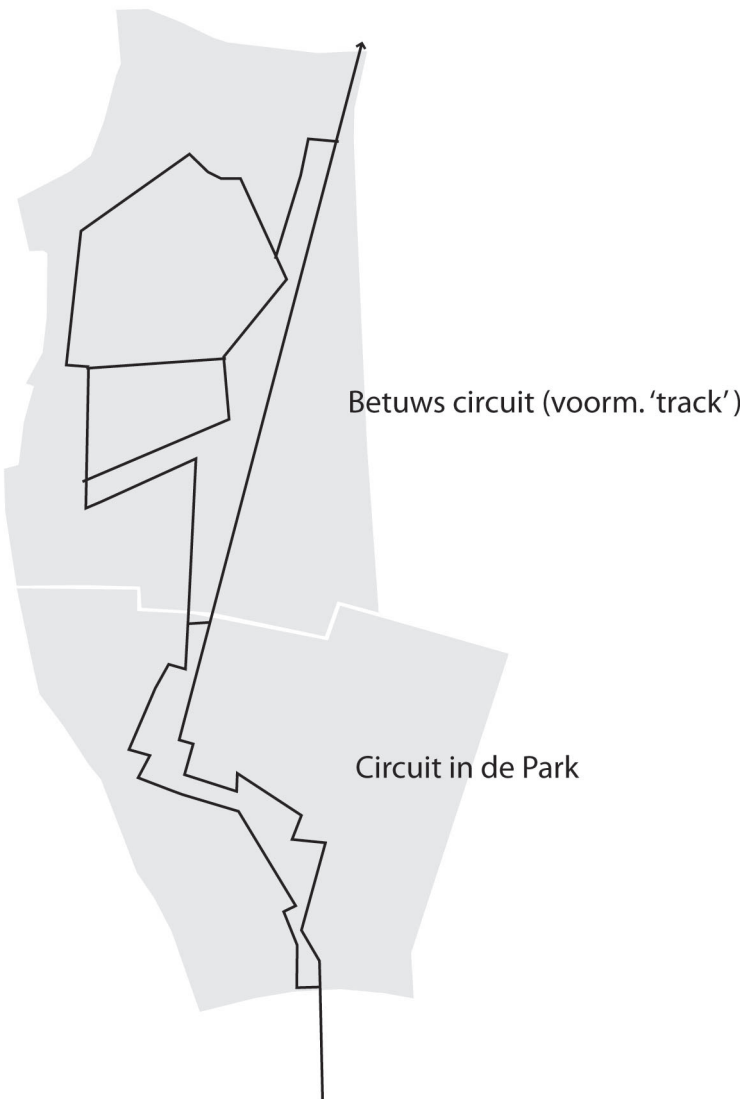


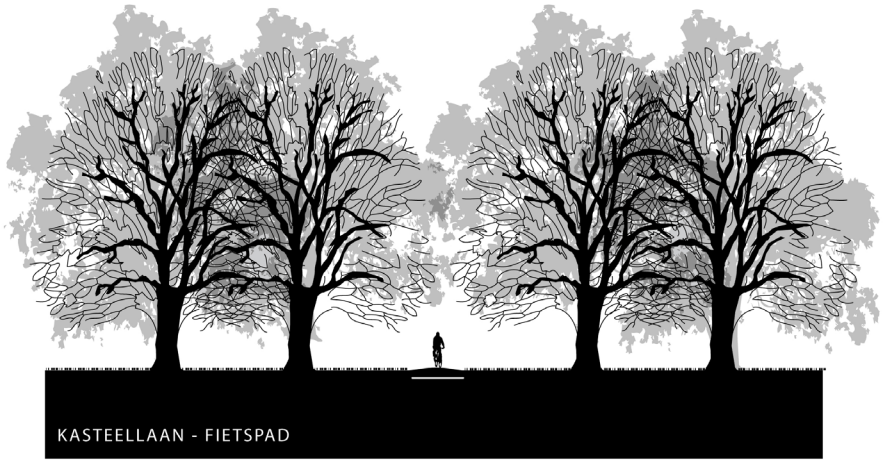


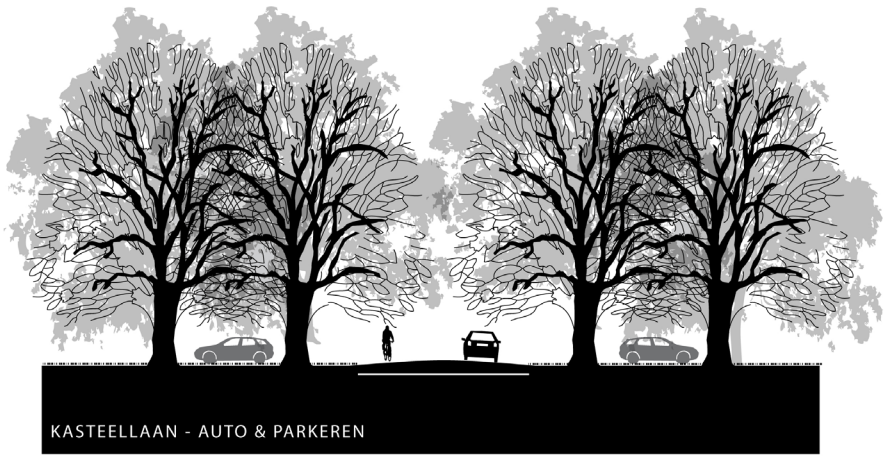
2. Het circuit

In zowel Schuytgraaf als de Park wordt gewerkt aan een de ontwikkeling van een bijzondere recreatieve structuur. Het gaat hierbij om een vrijliggend breed pad geschikt fietsers, skaters en wandelaars. De route dient een eigen onderscheidend karakter te krijgen. In Schuytgraaf werd de route aanvankelijk aangeduid als de 'Track'. In de Park werd gesproken van een 'circuit'. Inmiddels wordt de track uitgewerkt naar een 'Betuws circuit' en liggen er kansen om beide structuren aan elkaar te koppelen tot een grotere doorgaande recreatieve structuur met een eigen identiteit.

Circuit







Principeprofiel Kasteellanen De Park

Bestaande beplanting Schuytgraaf



3. Kasteellanen

Naamgever van het deelgebied ‘De Park’ van Park Lingezegen is het voormalige kasteel De Park. In het ontwerp voor De Park, krijgt het voormalige kasteelterrein een centrale positie en wordt het met de omgeving verbonden door middel van monumentale kasteellanen. De noordelijk georiënteerde laan sluit aan bij de stedenbouwkundige structuur van Schuytgraaf en loopt langs de woonvelden in de richting van het centrumgebied. Door de laanstructuur vanuit de Park door te zetten binnen Schuytgraaf worden beide gebieden op een sterke manier met elkaar verbonden; zowel ruimtelijk als functioneel (koppeling met het circuit). Binnen Schuytgraaf vormt de laan een mooie scheiding tussen het meer stedelijke deel van de nieuwbouwwijk (centrumgebied, vestingstad etc.) grenzend aan het spoor, en het meer landschappelijk georiënteerde deel (tuinstad, parksfeer en dorps karakter) van de woonvelden.

Kasteellanen




ZUIDRAND ARNHEM



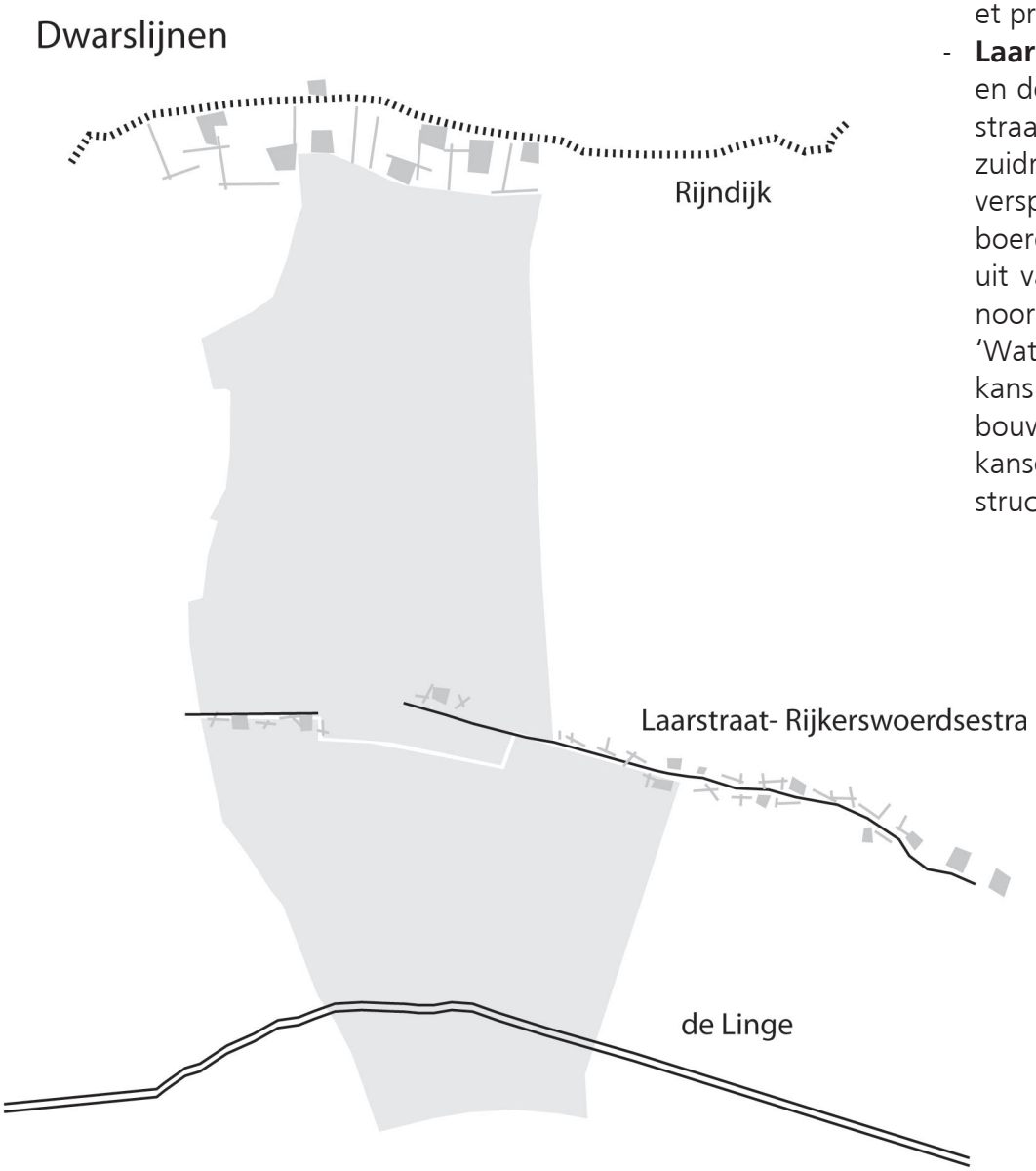


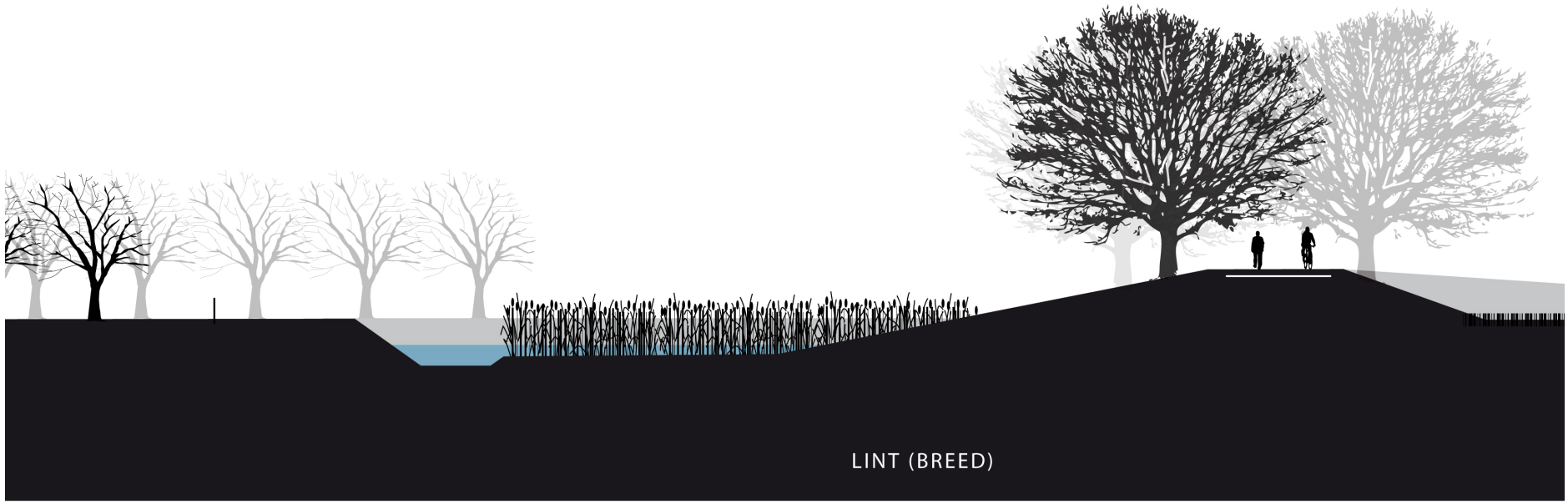


4. Markante dwarslijnen

In oost- west richting wordt het gebied doorkruist door een drietal opvallende landschappelijke structuren waarvan er 1 precies op het raakvlak tussen Schuytgraaf en de Park is gesitueerd.

- **Rijndijk en dijkzone**: In het noorden, direct grenzend aan Schuytgraaf, is er de structuur van de dijk en de aanliggende boerderijen en erven. Deze dijkzone vormt de overgang naar het rivierengebied en heeft een eigen karakter en sfeer.
- **De Linge**: In het zuiden, in de Park, ligt de Linge. Deze waterloop is zowel historisch, landschappelijk als functioneel een belangrijk element. Het vervult een belangrijke rol in de aan- en afvoer van het water in het gebied en is een belangrijke doorgaande structuur binnen Park Lingezegen, ook als recreatieve route. In de Park wordt et profiel gekenmerkt door een begeleidende liaanbeplanting.
- **Laarstraat - Rijkerswoerdsestraat**: Op de grens van Schuytgraaf en de Park ligt een oude route die wordt gevormd door de Laarstraat – Rijkerswoerdsestraat. Het is een doorgaande lijn langs de zuidrand van de stad met een groen, kleinschalig karakter met verspreid gelegen boerderijen en andere bebouwing. De oude boerderij 'De Laar', de huidige 'Buitenplaats' maken feitelijk deel uit van deze structuur. In oostelijke richting sluit het aan bij de noordrand van de Rijkerswoerdse plassen en het te ontwikkelen 'Waterrijk' van Park Lingezegen. In westelijke richting ligt er een kans de verbinding te leggen richting Grote Molenstraat. Voortbouwen op het kleinschalige groene karakter van deze lijn biedt kansen voor het versterken van deze doorgaande landschappelijke structuur.

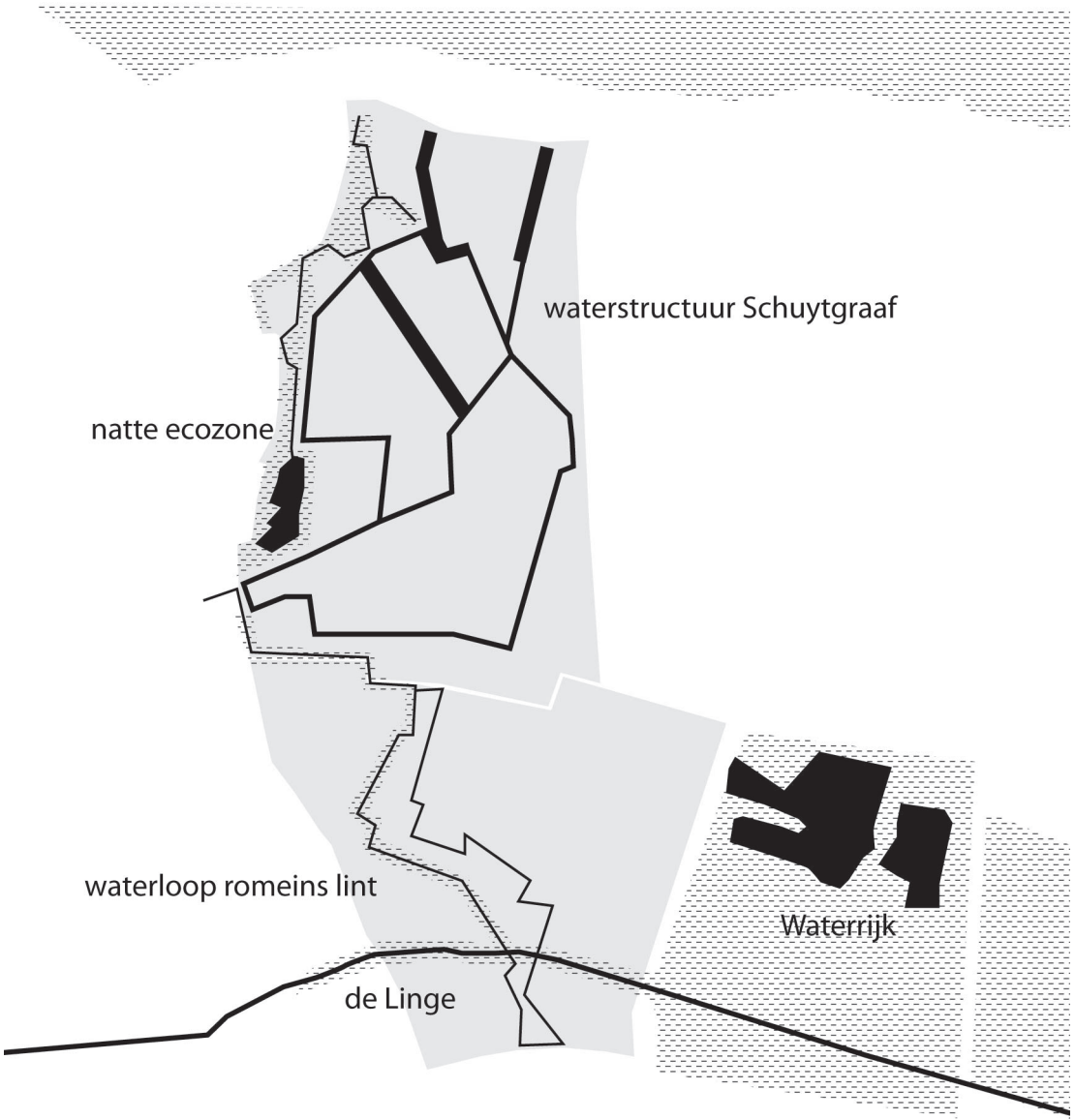



LINT (BREED)



5. Water

Kenmerkend voor het gebied zijn de verschillende watervormen. De Rijn en de Linge zijn al eerder genoemd, binnen Schuytgraaf is er de natte ecozone en een grote kanovijver. Daarnaast zijn in dit gebied de zegen van belang; historische watergangen die een belangrijke functie vervullen in de waterhuishouding van het gebied. Binnen Schuytgraaf ligt de Eldense Zeeg als belangrijk waterelement. In de Park wordt een nieuwe waterverbinding gemaakt tussen de Linge en de zuidrand van Schuytgraaf in de vorm van een waterloop met rietoevers langs het Romeinse lint. De verschillende watervormen hebben elk hun eigen karakteristiek maar vormen tezamen ook een samenhangend waternetwerk. Hoewel er peilverschillen zijn ligt er toch een kans het water ook als recreatief netwerk verder te ontwikkelen in de vorm van vaar- en schaatsroutes en routes en verblijfsplekken aan het water.



Veld	oppervlak		indicatie woningaantal	dichtheid
22	129.147 m^2	12,9 ha.	433 won.	34 won./ha.
24	56.923 m^2	5,7 ha.	173 won.	30 won./ha.
23	27.432 m^2	2,7 ha.	23 won.	8 won./ha.
26	24.873 m^2	2,5 ha.	45 won.	18 won./ha.
27	35.175 m^2	3,5 ha.	70 won.	20 won./ha.

woningaantallen zijn indicatief



5. Invulling van de nieuwe woonvelden

1. Aantallen en oppervlaktes

Vanuit de grondexploitatie van de GEM Schuytgraaf is een programma gegeven dat als uitgangspunt gehanteerd wordt voor de invulling van de zuidelijke velden. Om na te gaan in hoeverre de landschappelijke sfeer Schuytgraaf in te trekken is, zijn in de berekeningen tevens de nog te ontwikkelen velden 22 en 24 meegenomen. De resultaten van de rekenoefening zijn weergegeven in de tabellen.

Voor de zuidelijke velden (23, 26 en 27) wordt uitgegaan van een lager woningaantal dan in de reguliere velden. Daar waar reguliere velden (dus ook 22 en 24) een woningdichtheid hebben van 30 tot 40 won./ha. zullen de zuidelijke velden een dichtheid hebben van 8 tot 20 won./ha.
Deze lagere woningdichtheid wordt gecombineerd met een hoger uitgiftepercentage: tot 80% van de zuidelijke velden wordt uitgegeven. Een laag woningaantal met een groot uitgeefbaar gebied betekent dat er meer openheid wordt gerealiseerd dan bij reguliere velden. De bebouwing komt minder dicht op elkaar te staan, en rijenwoningen worden zoveel mogelijk beperkt.

Het ligt niet voor de hand om ervan uit te gaan dat alle uitgeefbare vierkante meters als private tuin worden uitgegeven. Het is evengoed denkbaar dat er mandelige (collectief uitgegeven) terreinen bij zitten: een gezamenlijk woonpark, een moestuin of een boomgaard. Dit komt niet alleen het groenbeeld ten goede, tevens kan dit een extra woonkwaliteit betekenen.

De exacte aantallen per veld zijn niet een hard gegeven. Als het de ruimtelijke kwaliteit ten goede zou komen, kan er zelfs met programma worden geschoven tussen de velden onderling. Het blijft van belang dat het programma over alle zuidelijke velden in zijn totaal gehaald wordt.

2. Uitgangspunten

Voor de invulling van de nieuwe woonvelden wordt voorgestaan om de bebouwing zoveel mogelijk te laten aansluiten op het landschap: landschappelijke vormen van woningbouw, aansluitend op de schaal van het landschap. En tevens wordt geadviseerd om dit niet alleen te doen voor de nieuwe zuidelijke velden, maar om ook de landschappelijke sfeer verder Schuytgraaf in te trekken.

1. Betrek ook veld 22 en 24 bij de gedachtevorming: trek het landschapsmozaïek hier door
2. Ontwikkel nieuwe woningbouw in de zuidelijke velden van Schuytgraaf in dezelfde schaal als het landschapsmozaïek van De Park
3. Pas landschappelijke vormen van woningbouw toe in de zuidelijke velden van Schuytgraaf
4. Handhaaf de ligging en de demarcatie van de nieuwe zuidelijke velden; deze is nu optimaal

Veld	Rijenwoningen	>Rijenwoningen	Vrije kavels	Appartementen	
22	206	210		17	433 won.
24	70	103			173 won.
23			23		23 won.
26	20	20	5		45 won.
27	50		20		70 won.

woningaantallen zijn indicatief



Veld	oppervlak		indicatie uitgeefbaar	
22	129.147 m^2	12,9 ha.	86.125 m^2	67%
24	56.923 m^2	5,7 ha.	37.010 m^2	65%
23	27.432 m^2	2,7 ha.	21.150 m^2	77%
26	24.873 m^2	2,5 ha.	19.800 m^2	80%
27	35.175 m^2	3,5 ha.	23.330 m^2	66%

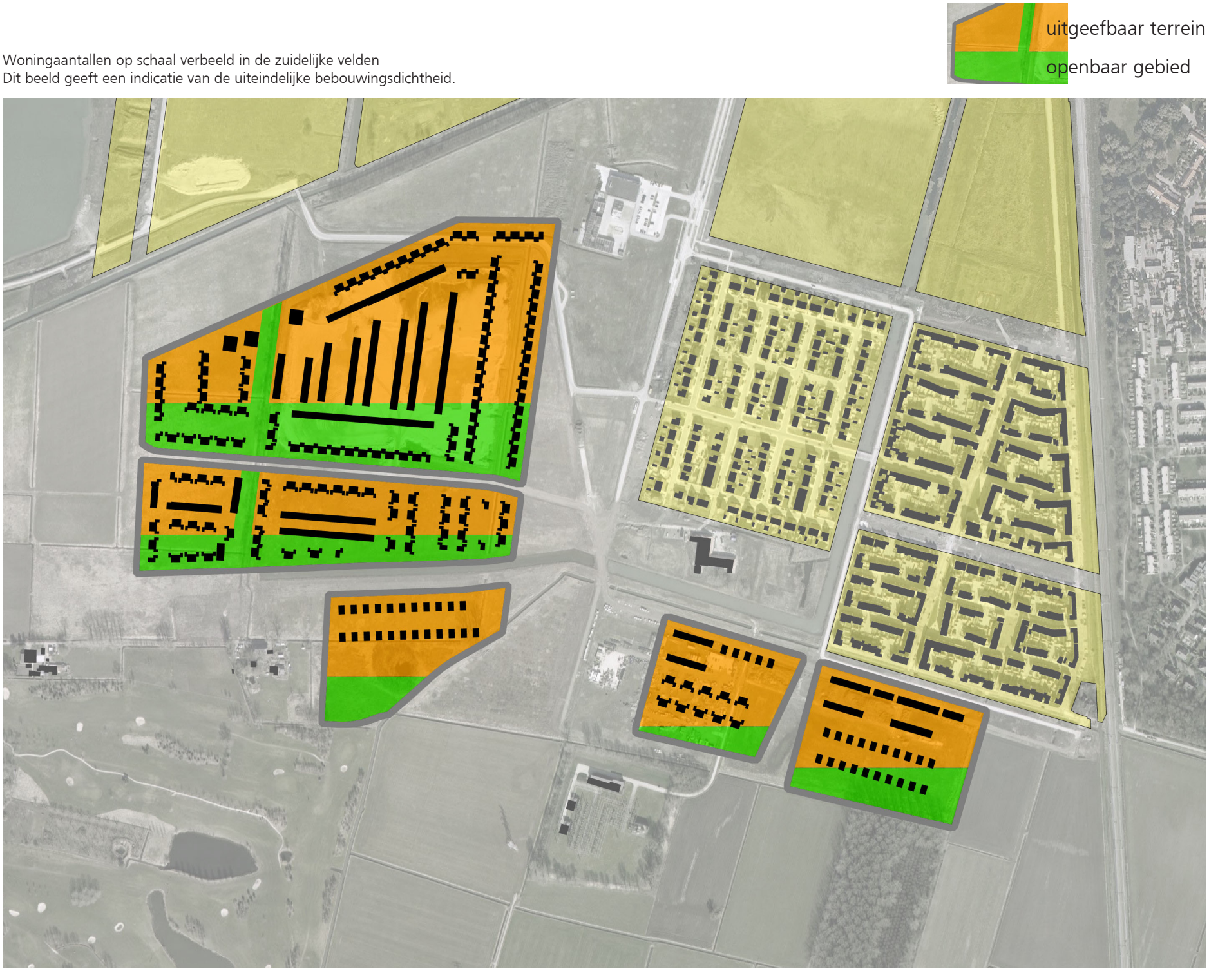


uitgeefbaar terrein

openbaar gebied



Woningaantallen op schaal verbeeld in de zuidelijke velden
Dit beeld geeft een indicatie van de uiteindelijke bebouwingsdichtheid.



3. De Zuidelijke Velden als Woonlandschap

De uiteindelijke invulling van de zuidelijke velden wordt pas dan bepaald wanneer de ontwikkeling aan de orde is. Toch zijn er op voorhand diverse vormen van landschappelijk wonen voor te stellen.

In de vijf zuidelijke velden van Schuytgraaf (22, 24, 23, 26 en 27) wordt ingezet op de ontwikkeling van een specifieke typologie die recht doet 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'.
Het groenbeeld wordt vooral gerealiseerd op eigen of collectief terrein (erfbeplanting, gezamenlijk woonpark, moestuin, boomgaard, etc.). Dit groen is niet altijd openbaar toegankelijk, en het beheer hiervan zal dus niet altijd in handen komen van de gemeente Arnhem. Om die reden wordt voorgesteld om te werken met ' woonlandschappelijke bouwstenen' of woonlandschappelijke typologieën. Dit betekent dat binnen deze velden 'rood' en 'groen' in één samenhangend ruimtelijke concept worden 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.

Dit kunnen enerzijds compacte vormen van woningbouw zijn, waarbij het omliggende landschap 'gemaximaliseerd' wordt (boerenerfwonen of landgoedwonen), en anderzijds 'dunne' woonvormen, waar landschap en woningbouw optimaal geïntegreerd worden (boswonen, boomgaardwonen, groene kamer). De beleving vanuit het omliggende landschap is dan altijd leidend: het mag niet de indruk geven van een dichte of stedelijke rand.





Een aantal voorbeelden:
Boerenerf: een woonvorm geïnspireerd op het boerenerf waarbij een cluster van kloeke bouwvolumes wordt geplaatst op een gezamenlijk erf. Een gezamenlijke binnenplaats, moestuinen, een boomgaard en een stevige erfbeplanting zijn aspecten die bij de uitwerking van het concept meegenomen kunnen worden als bouwstenen.

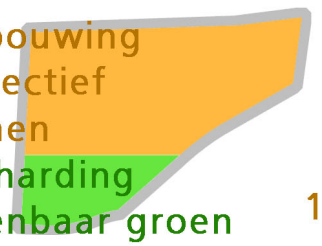
Boswonen: wonen in het bos impliceert een sterk besloten en lommerrijk karakter van de plek. Met de ontwikkeling van een bosvlak kan worden aangesloten bij het landschappelijk mozaïek van de Park. Woningen kunnen verspreid over bos worden gesitueerd; zichten onder en tussen de bomen door zijn daarbij van groot belang.

Het Buiten (landgoedwonen): hierbij is het wonen geconcentreerd in één volume of een samenhangend cluster dat het centrum vormt van een groengebied dat een parkachtige uitstraling kan hebben. Er is sprake van een (architectonische) samenhang tussen gebouw en omgeving.

Bovenstaande voorbeelden geven een mogelijke richting aan, maar ook andere uitwerkingen zijn denkbaar. Wat in ieder geval onwenselijk is, zijn bebouwingstypologieën die geen landschappelijke component in zich hebben (bouwen zonder beplanting is uitgesloten), of bebouwing die een harde stenige rand naar het zuidelijk gelegen park Lingezegen vormen. Op de volgende pagina's zijn enkele mogelijke woonlandschappelijke typologieën verbeeld.

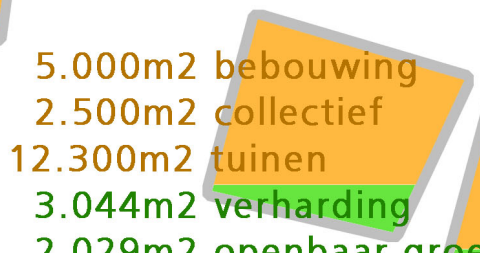
Van belang is dat bij de ontwikkeling van de vijf zuidelijke velden wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristieken van de overgangszone tussen Schuytgraaf en de Park. Het landschappelijk mozaïek van de Park biedt daarbij aanknopingspunten voor verschillende uitwerkingen. Er kan ingezet worden op 1 typologie voor de gehele zuidrand, maar er is ook ruimte voor ook verschillende typologieën naast elkaar. Daarbij moet een te grote variatie echter worden voorkomen; het is van belang dat de ontwikkeling van de zuidrand van Schuytgraaf zich voegt naar de maat en schaal van het aanliggende landschap. De maatvoering van de velden sluit vrij goed aan bij dat van het landschapsmozaïek. Het ligt dan ook voor de hand een eventuele variatie aan typologieën te koppelen aan het schaalniveau van de velden. De velden kunnen derhalve elk een afzonderlijke sfeer/ typologie meekrijgen, maar binnen de velden is een opdeling in verschillende woonlandschappelijke typologieën niet wenselijk.





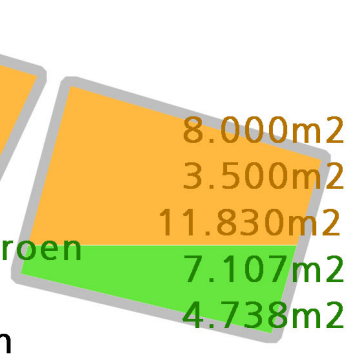
2.700m2 bebouwing
2.750m2 collectief
15.700m2 tuinen
3.770m2 verharding
2.515m2 openbaar groen

20.965m2 totaal groen
6.470m2 totaal bebouwing/ verharding



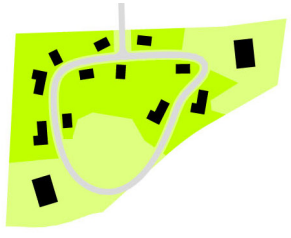
5.000m2 bebouwing
2.500m2 collectief
12.300m2 tuinen
3.044m2 verharding
2.029m2 openbaar groen

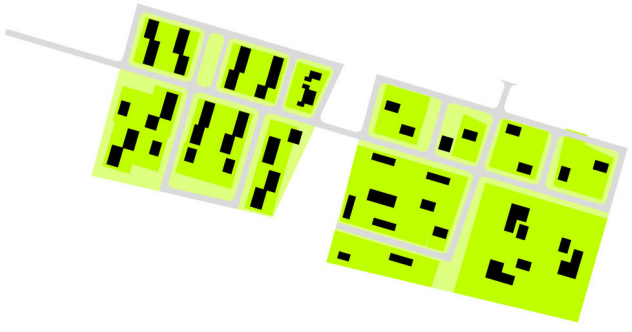
16.829m2 totaal groen
8.044m2 totaal bebouwing/ verharding



8.000m2 bebouwing
3.500m2 collectief
11.830m2 tuinen
7.107m2 verharding
4.738m2 openbaar groen

20.068m2 totaal groen
15.107m2 totaal bebouwing/ verharding





oppervlaktes zijn op basis van indicatief woningbouwprogramma, uiteindelijke oppervlaktes kunnen afwijken

Oppervlakteverdeling

Veld 23 27.432 m²

- **21.150 m²** uitgeefbaar *77%*
  - 2.700 m² bebouwing (op basis van indicatief woningprogramma)
  - 2.750 m² collectieve ruimte (woonpark)
  - 15.700 m² tuinen
- **6.282 m²** openbaar *23%*
  - 3.769 m² verharding
  - 2.513 m² openbaar groen

Veld 26 24.873 m²

- **19.800 m²** uitgeefbaar *80%*
  - 5.000 m² bebouwing (op basis van indicatief woningprogramma)
  - 2.500 m² collectieve ruimte (woonpark)
  - 12.300 m² tuinen
- **5.073 m²** openbaar *20%*
  - 3.044 m² verharding
  - 2.029 m² openbaar groen

Veld 27 35.175 m²

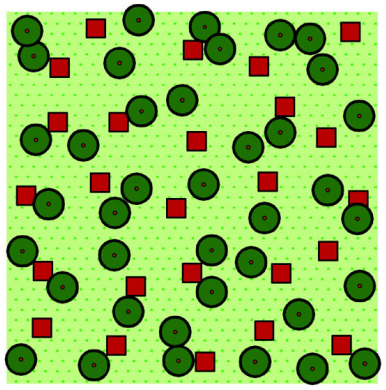
- **23.330 m²** uitgeefbaar *66%*
  - 8.000 m² bebouwing (op basis van indicatief woningprogramma)
  - 3.500 m² collectieve ruimte (woonpark)
  - 11.830 m² tuinen
- **11.845 m²** openbaar *34%*
  - 7.107 m² verharding
  - 4.738 m² openbaar groen

Eindhoven Meerhoven, Bosrijk
(Masterplan Atelier Dutch)

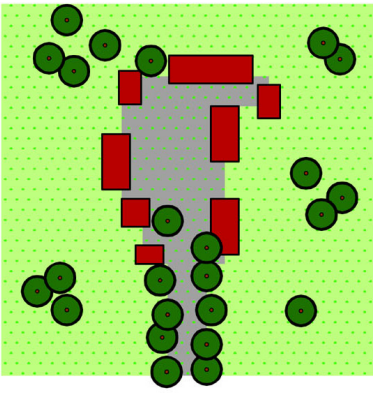


6. Woonlandschappelijke typologieën

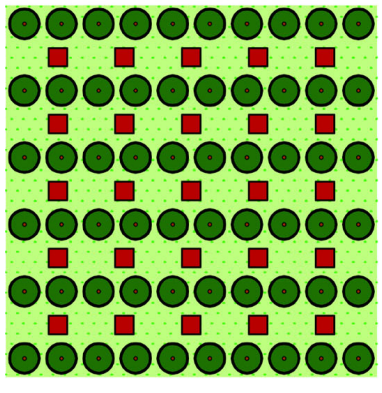
Voorbeelden van woonlandschappelijke typologieën



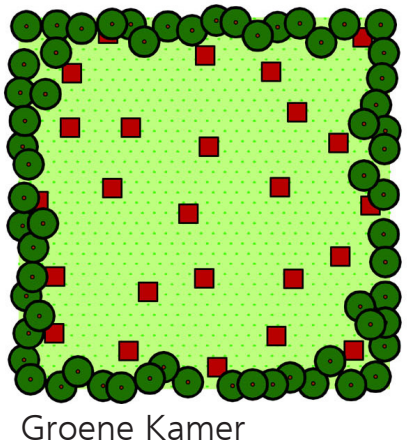
Boswonen



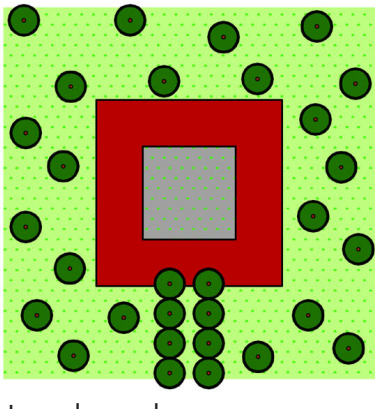
Boerenerf



Boomgaardwonen

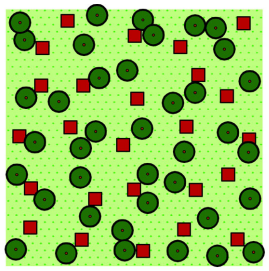


Groene Kamer

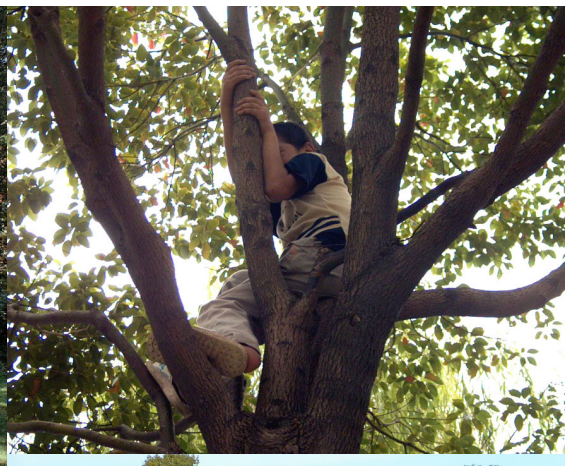


Landgoedwonen

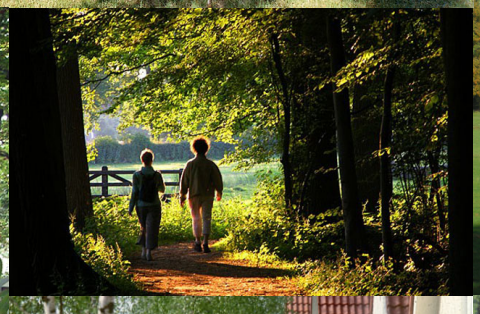
Boswonen

















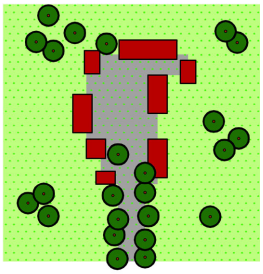






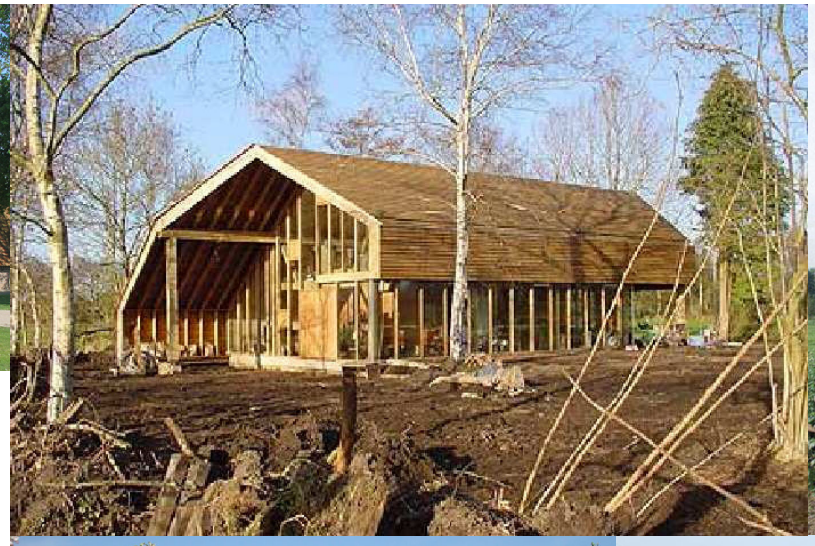


Boerenerf



















Boerenerf als oplossing landschappelijk bouwen

Bart Mullink

Koekange - Zeer innovatief, noemen Jacko Guichelaar en Robert Bakker van Baro Guichelaar Projecten hun plan voor een woonwijkje in de vorm van een boerenerf in het Drentse Koekange. "Op deze manier blijft het aangezicht van het dorp intact."

Achter een voormalige boerderij aan de Dorpsstraat willen ze een nieuw erf bouwen met dertien woningen. Het plan hebben ze, zoals ze het zelf noemen, 'landschappelijk ontwikkeld'. Aansluitend op elementen van het bestaande landschap, zoals sloten en een houtwal, krijgt het wijkje een groene aankleding. Op de aangekochte anderhalve hectare zien ze plaats voor dertien woningen die in vorm en compositie refereren aan een boerenerf.

"We hopen dat deze aanpak landelijk wordt opgepakt", laten ze weten. Het biedt zowel een oplossing voor leegkomende boerderijen als voor de behoefte aan – landschappelijk ingepaste – nieuwbouw.

Zoals veel gemeenten wil ook De Wolden, waaronder Koekange valt, niet meer dat nieuwbouwwijken als een lelijke puist aan dorpen vastplakken. Het gewenste bouwvolume in de verschillende kernen moet komen van verspreide, kleine projecten.

Lintdorp

Koekange is een typisch lintdorp. Woningen, boerderijen en andere bedrijvigheid zijn er samengeklonterd vanuit de gedachte: liever bij elkaar dan verspreid over het uitgestrekte Drentse land. De lintbebouwing verschilt van de vaak bekritiseerde Belgische variant. Deze kent geen eind. Het uitzicht in landelijke gebieden is daardoor grotendeels weg en afzonderlijke dorpen zijn niet meer te herkennen.

In Koekange daarentegen is de lintvormige kern de plaats waar activiteiten – op loopafstand – zijn geconcentreerd. Aan de rand van het dorp liggen de boerderijen verder van elkaar, de laatste markeert definitief de grens met het buitengebied.

Op menig boerderij blijken de agrarische werkzaamheden gestaakt of gebeurt dat binnenkort. De boerderij wordt dan meestal een gewone woning, met veel te veel binnenruimte en een overbodig erf.

De voormalige boerderij waarachter Guichelaar en Bakker hun bouwgrond vonden, heeft al een nieuwe bewoner en die blijft. Maar omdat de gebouwen toch zowat van ellende in elkaar zakken, besloot de eigenaar ze aansluitend op het uitbreidingsproject te slopen en in dezelfde stijl nieuw op te trekken.

Paarden

Tussen de boerderij en de nieuwe wijk komen eerst nog een paardenbak en een of twee weitjes voor de paarden. Daarna, op 250 meter van de Dorpsstraat, begint de pas nieuwe wijk, op een smalle strook van zo'n 70 bij 270 meter. FAME Architectuur & Stedenbouw maakte het ontwerp. De ontsluiting vormt een aan te leggen pad langs de bestaande houtwal die de grens met de buren markeert. Alle gebouwontwerpen refereren aan agrarische functies. Zelfs de 'voerdersilo' is aanwezig in de vorm van een ronde vrijstaande woning. Bovenop kan daar een groot dakterras komen; beschut door de ronde rand en tegelijk met een prettig uitzicht. Aan landbouwschuren refereren blokken met geschakelde woningen; de typische grote en de kleinere wagenschuur aan de andere zijde van het erf.

Dat de belendende boerderijen ook al geen boerderij meer zijn en bovendien de afstand tot de weg fors is, blijkt een opsteker bij de aanvraag van vergunningen. Al hoort de geur van koeienmest en kuilgras bij het platteland, officiële stankcirkels kunnen woningbouw in de weg staan.

"De gemeente is enthousiast over ons plan. Nadat de procedures zijn afgrond, hopen we in maart met de verkoop te beginnen en nog voor de vakantie met de bouw."



Artist's impression: de te bouwen wijk in de vorm van een boerenerf.

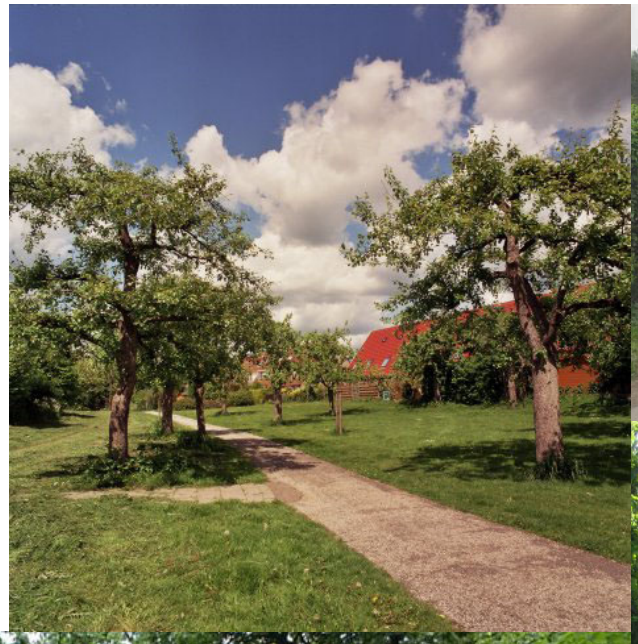






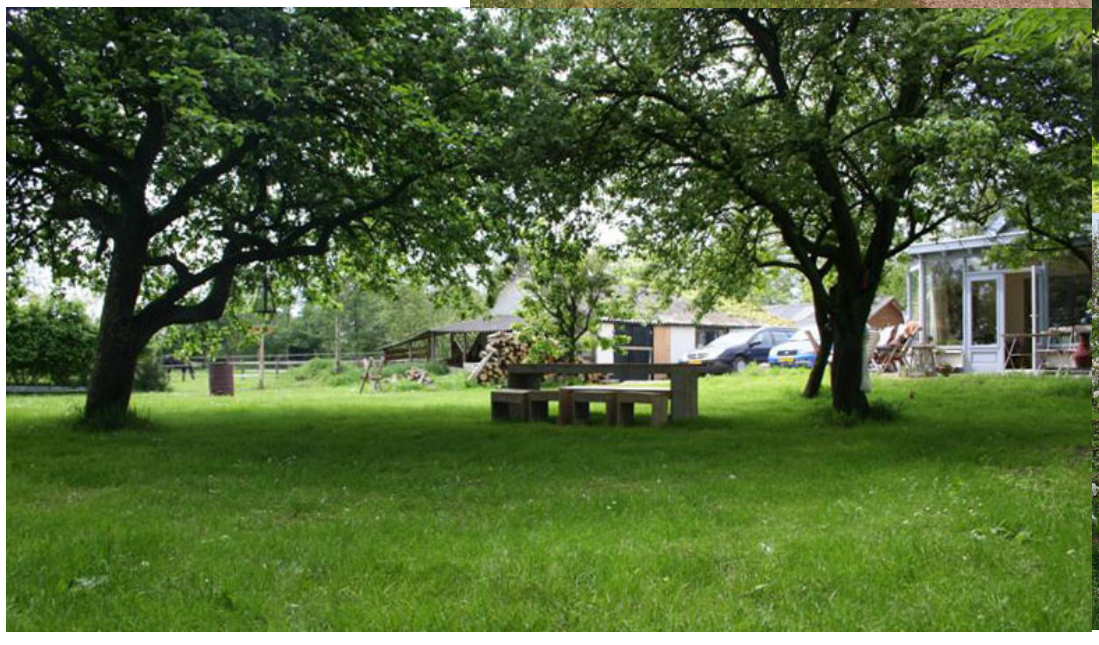


Boomgaardwonen











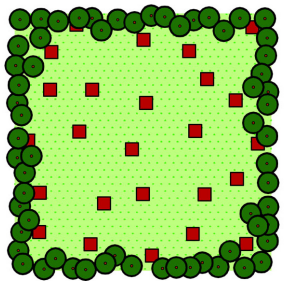








Groene kamer











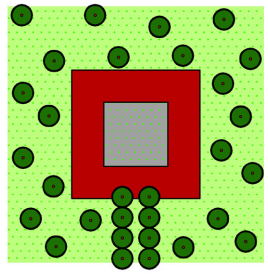








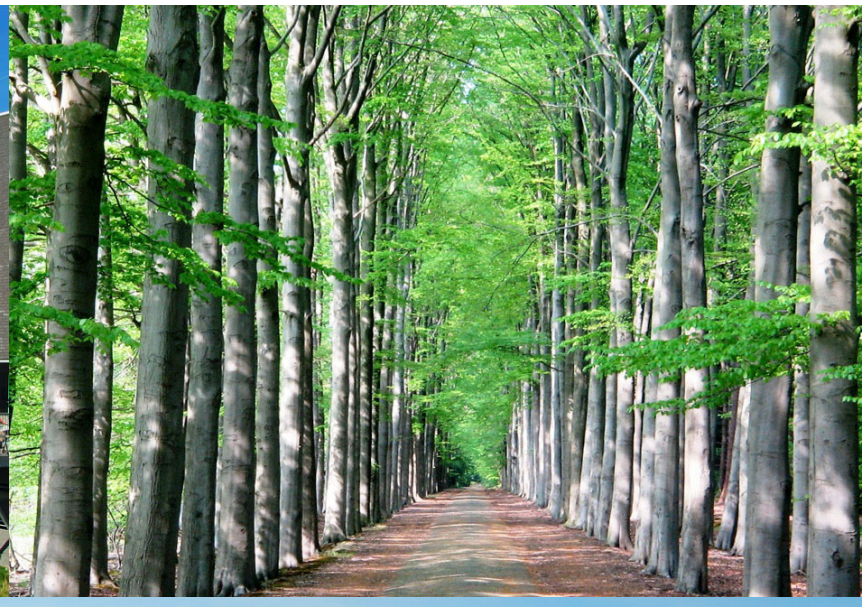
Landgoedwonen







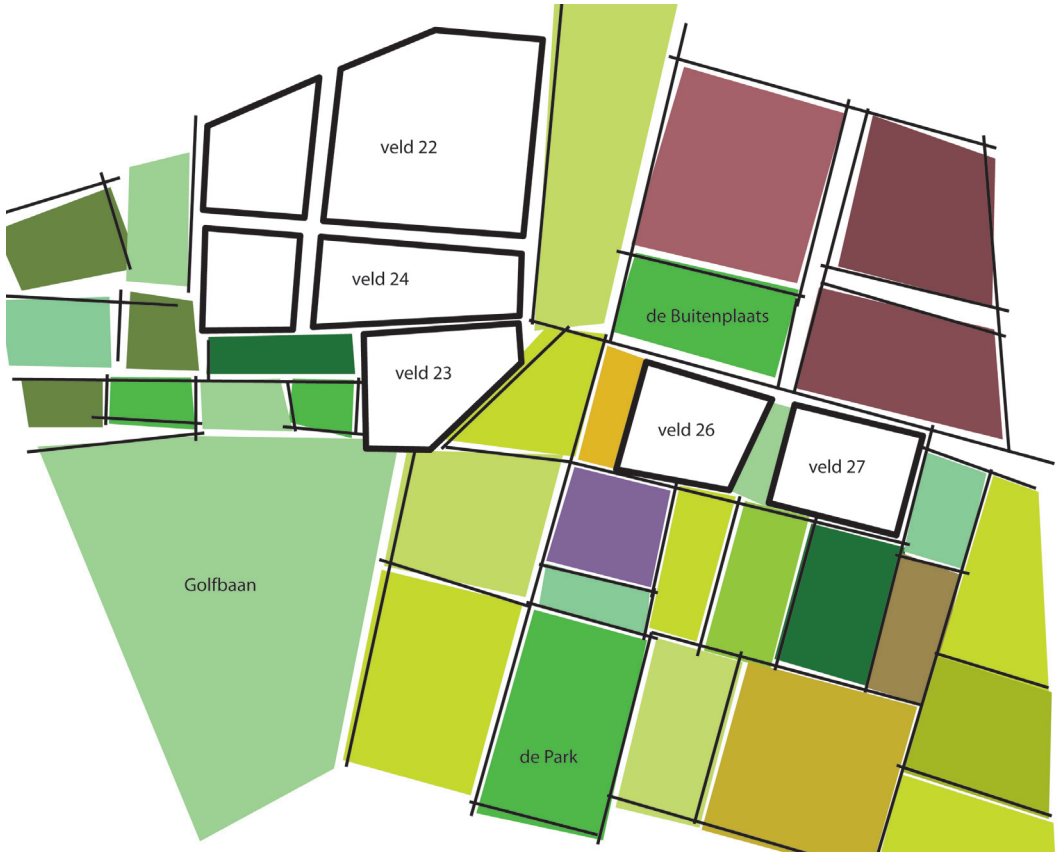




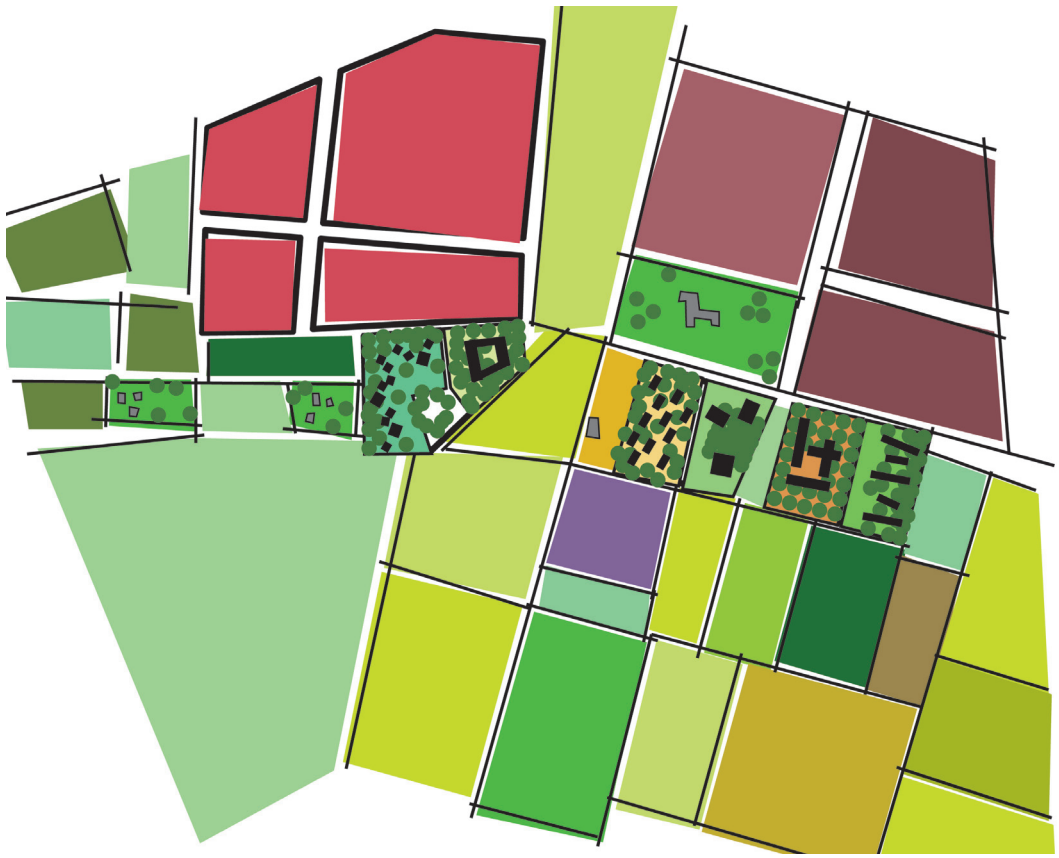




Voorbeeldinvullingen

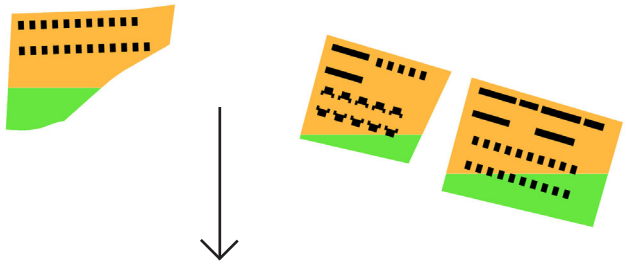


De zuidelijke velden worden onderdeel van het landschapsmozaïek: de schaal van de nieuwe velden komen overeen met de schaal van de landschappelijke elementen



Door een kleinschalige invulling met woonlandschappelijke typologieën wordt de zuidrand onderdeel van het landschap van Park Lingezegen

indicatief woningbouwprogramma
en indicatief uitgeefbaar terrein





Voorbeeldinvulling op schaal, exacte uitwerking is nader te bepalen

7. Aanbevelingen

Het is zaak om de randvoorwaarden vast te leggen waaronder gebouwd mag worden in de zuidelijke velden van Schuytgraaf. Alles wat genoemd is in dit document (landschappelijke lijnen, aantallen, dichtheden, woonlandschappelijke typologieën, aanbevelingen, etc.) kan niet in alleen het bestemmingsplan geregeld worden. Er zijn ook andere documenten nodig. Dat betekent dat de volgende onderverdeling ontstaat:

1. Bestemmingsplan
Hierin wordt alles vastgelegd wat eenduidig, ondubbelzinnig en publiekrechtelijk vast te leggen is:
- Woningaantallen en/of bebouwingspercentages
- Bebouwde en/of onbebouwde vierkante meters
- Bouwhoogte
- Bijv.: beperking van de (rand-)ontsluiting aan de zuidzijde van de zuidelijke velden



2. Randvoorwaardendocument
In een randvoorwaardendocument (dit document) worden de ruimtelijke randvoorwaarden benoemd. Pas als aan deze voorwaarden wordt voldaan, mag er gebouwd worden in de zuidelijke velden. Eerder in dit document is dit inhoudelijk uiteengezet. De volgende (ruimtelijke) randvoorwaarden kunnen benoemd worden:

1. Vergroot het park
   In plaats van Schuytgraaf naar het zuiden 'uit te breiden' zal Park Lingezegen vooral juist naar het noorden uitgebreid worden.

2. Lange Lijnen
   Denk over de grenzen heen: sluit planstructuren, watergangen, bomenlanen en lange lijnen op elkaar aan

3. Functionele relaties
   Door zoveel mogelijk landschappelijke lijnen aan te sluiten, kunnen relaties op alle niveaus gelegd worden: fiets- en voetpaden, ruiterpaden, watergangen, verharde en onverharde paden, formeel en informeel

4. Verder Schuytgraaf in
   Betrek ook veld 22 en 24 bij de gedachtevorming: trek het landschapsmozaïek hier door

5. Kleinere schaal
   Door nieuwe en bestaande lijnen in De Park wordt de schaal van het landschap 'verkleind'; door deze lijnen door te trekken in Schuytgraaf wordt ook de schaal van de woningbouw verkleind

6. Aansluiting op het Landschap
   Ontwikkel nieuwe woningbouw in de zuidelijke velden van Schuytgraaf in dezelfde schaal als het landschapsmozaïek van De Park

7. Landschappelijk wonen
   Pas landschappelijke vormen van woningbouw toe (woonlandschappelijke typologieën) in de zuidelijke velden van Schuytgraaf. In deze typologieën dienen bebouwing en beplanting één gezamenlijk beeld te vormen (ofwel: geen bebouwing zonder beplanting...)

8. Veldgrenzen
   Handhaaf de ligging en de demarcatie van de nieuwe zuidelijke velden; deze zijn nu optimaal

3. Planning en procesvoorstel

Uit de planning en fasering van Schuytgraaf blijkt dat de zuidelijke velden 23, 26 en 27 niet worden gerealiseerd op korte termijn. Om die reden is ervoor gekozen om nog geen stedenbouwkundige verkaveling voor te stellen voor de zuidelijke velden. Dat betekent dat er een aantal aspecten van het uiteindelijke beeld onzeker blijven.
Verdere uitwerking, ontwikkeling en inrichting van de overgangszone zal plaatsvinden in overleg tussen Arnhem en de parkorganisatie[1)] (waarin Overbetuwe vertegenwoordigd is). Er wordt hiervoor een procesvoorstel gedaan.

Passend bij de afspraken die de betrokken gemeenteraden in de Bestuursovereenkomst Park Lingezegen hebben gemaakt voor de andere randen van het park, gelden de volgende uitgangspunten voor dit proces:

1. Arnhem en parkorganisatie formuleren gezamenlijk de uitgangspunten (programma van eisen) voor de uitwerkingen van de overgangszone. Met uitwerkingen wordt in ieder geval bedoeld: uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan (en in een latere fase het inrichtingsplan).
2. Arnhem legt de uitwerkingen in de vorm van uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan ter advisering voor aan de parkorganisatie.

De parkorganisatie zal zich laten bijstaan door de supervisor van het park.

Op deze wijze wordt duidelijk hoe en op welke momenten er opnieuw intergemeentelijk overleg is. Aan het einde van dat vervolgproces wordt definitief afgestemd wat de invulling wordt van de overgangszone met daarin de zuidelijke velden 23, 26 en 27.
Geadviseerd wordt het bovenstaande proces vast te leggen in een bestuursovereenkomst[2)]. Een overeenkomst tussen de colleges van Arnhem en Overbetuwe. Per gemeente kan dan bepaald worden welke rol de raad hierbij heeft.
Tevens voeren de gemeenten Arnhem en Overbetuwe overleg in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De gemeente Arnhem stuurt het hiervoor het voorontwerp van het bestemmingsplan Schuytgraaf op naar de gemeente Overbetuwe (overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro). Tevens stuurt de gemeente Arnhem het ontwerp van het bestemmingsplan Schuytgraaf toe aan de gemeente Overbetuwe. Dat geldt tenslotte ook voor de ontwerp-uitwerkingsplannen voor in ieder geval de velden 23, 26 en 27.

1) Als bedoeld in de bestuursovereenkomst.
2) Op basis van artikel 160 en 169 Gemeentewet.





gemeente Overbetuwe

GEMEENTE Arnhem

ABEVEENSTRA
LANDSCHAPSARCHITECT

Abe Veenstra

atelier
DUTCH
Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Randstad 20-17 | 1314 BB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

Rob van der Velden
Anouk Steenblik
Odile de Reuver

5 november 2010
S-ARN-2007036