

SCHETSONTWERP VELDEN 26 EN 27 ZUIDRAND SCHUYTGRAAF

toetsing aan het convenant 2010 (Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten)

23-11-2022

Berdie Olthof (Feddes/Olthof landschapsarchitecten)

Inleiding

Op 21 oktober 2022 heb ik de nieuwe versie van het schetsontwerp van de velden 26 en 27 zuidrand Schuytgraaf ontvangen. In dit document zijn vier varianten voor de zuidrand van Schuytgraaf opgenomen. Op verzoek van de gemeente Overbetuwe heb ik Variant 4 getoetst aan de uitgangspunten van het convenant (Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten, 5-11-2010).

Mijn conclusie is dat variant 4 overeenkomt met de uitgangspunten van het convenant. Dat licht ik in deze notitie toe en ik geef een aantal aanbevelingen voor het vervolg. Maar eerst ga ik kort in op het voorafgaande proces.



Het voorafgaande proces

Het convenant 2010

In 2012 hebben de gemeenten Arnhem en Overbetuwe een convenant afgesloten voor de vormgeving van de overgangszone tussen Park Lingezen en Schuytgraaf. Het doel was om zowel in ruimtelijke zin als in functionele zin een hoogwaardige overgang te vormen tussen woonwijken en landschap.

Het convenant is geaccordeerd door de colleges van Overbetuwe en Arnhem. De raad van Overbetuwe heeft 'wensen en bedenkingen' meegegeven die verwerkt zijn in het convenant. Daarmee heeft het convenant de status van een bindende afspraak.

De kern van het convenant zijn de uitgangspunten voor de hoofdopzet en de invulling van de velden 26 en 27 in de zuidrand Van Schuytgraaf.

De uitgangspunten voor de hoofdopzet zijn:

1. Vergroot het park; in plaats van Schuytgraaf naar het zuiden 'uit te breiden' zal Park Lingezen vooral juist naar het noorden uitgebreid worden.
2. Maak lange lijnen; denk over de grenzen heen, sluit planstructuren, watergangen, bomenlanen en lange lijnen op elkaar aan.
3. Ontwikkel functionele relaties; door zoveel mogelijk landschappelijke lijnen aan te sluiten, kunnen relaties op alle niveaus gelegd worden: fiets- en voetpaden, ruitpaden, watergangen, verharde en onverharde paden, formeel en informeel.

De uitgangspunten voor de invulling van de woonvelden (hoofdstuk zijn:

4. Trek het landschapsmozaïek van De Park (deelgebied Park Lingezen) door.
5. Trek de landschappelijke lijnen van De Park door in Schuytgraaf, waardoor de schaal van de woningbouw wordt verkleind.
6. Sluit aan op het landschap; ontwikkel woningbouw in de zuidelijke velden van Schuytgraaf met dezelfde schaal als het landschapsmozaïek van De Park
7. Pas landschappelijke vormen van woningbouw toe in de zuidelijke velden van Schuytgraaf.
8. Handhaaf de ligging en de demarcatie van de nieuwe zuidelijke velden; deze zijn nu optimaal.

Ook geeft het convenant een beeld van de bebouwingstypen die bij deze uitgangspunten passen. Dat zijn bebouwingstypen met veel collectieve buitenruimtes, zoals boerenerfwonen, boswonen of landgoedwonen.

Proces: afstemming gemeente Overbetuwe en gemeente Arnhem

In mei 2021 ontving de gemeente Overbetuwe een eerste schetsontwerp voor de velden 26 en 27. Hierover hebben de gemeente Overbetuwe en de gemeente Arnhem diverse ambtelijke overleggen gevoerd. Om het schetsontwerp meer in overeenstemming te krijgen met het convenant is het in verschillende rondes aangepast. In oktober 2021 is een verbeterd schetsontwerp opgeleverd. Deze versie was echter op een aantal punten nog strijdig met de uitgangspunten van het convenant. Door de gekozen opzet met overwegend grondgebonden woningen en particuliere tuinen sloten Veld 26 en 27 bijvoorbeeld niet aan op de schaal van het landschapsmozaïek (6) en ook niet op de landschappelijke vormen van woningbouw (7).

In mijn advies 3-12-221 heb ik dan ook om verdere optimalisaties gevraagd.

Onderbouwing positieve toetsing Variant 4

Ten opzichte van het schetsontwerp van oktober 2021 is de variant die nu voorligt (Variant 4) op essentiële punten verbeterd. De variant heeft een mooie mix van bebouwingstypologieën voor uiteenlopende doelgroepen. De menging van bebouwingstypen en de ruime groene opzet passen bij de uitgangspunten voor landschappelijk wonen van het convenant. Ook laat variant 4 een afwisselende groene bebouwingsrand zien langs Park Lingezen en biedt het goede voorwaarden voor logische aansluitingen op het routenetwerk van het park.

Variant 4 voorziet in de gevraagde optimalisaties in advies 3-12-221 en is in mijn ogen een passende vertaling van de uitgangspunten van het convenant dat de gemeenten Arnhem en Overbetuwe in 2010 afsloten.

Aanbevelingen voor het vervolg

Met Variant 4 is er alle vertrouwen voor een goed eindresultaat. Daarvoor geef ik nog de volgende drie aanbevelingen:

- Sluit aan op de landelijke sfeer van de locatie door natuurinclusief te bouwen en maak van het groen in de openbare ruimte een ecosysteem dat een aanvulling is op de natuur in Park Lingezegen;
- Maak functionele relaties tussen Veld 26 en 27 en park Lingezegen bijvoorbeeld door de aanleg van wandelpaden, zodat Veld 26 en 27 als schakels functioneren in recreatieve ommetjes;
- Sluit bij de uitwerking van de bebouwing aan op de landschappelijke woontypologieën van het covenant en maak daarbij een menging van reguliere 'bouwtypen' en 'specials' voor bijvoorbeeld het kunstenaarscollectief.