

Advies Zuidrand Schuytgraaf

3-12-2021

DOELSTELLING CONVENANT

In 2010 sloten de gemeenten Arnhem en Overbetuwe een convenant af voor de vormgeving van de overgangszone tussen Park Lingezegen en Schuytgraaf. De doelstelling van het convenant is om zowel in ruimtelijke zin als in functionele zin een hoogwaardige overgang te vormen tussen woonwijken en landschap.

STATUS CONVENANT

Het convenant is geaccordeerd door de Parkorganisatie en de colleges van Overbetuwe en Arnhem, tevens heeft de raad van Overbetuwe 'wensen en bedenkingen' meegegeven die verwerkt zijn in het convenant. Daarmee heeft het convenant de status van een bindend.

UITGANGSPUNTEN EN INHOUD CONVENANT

Het convenant richt zich inhoudelijk op:

- De begrenzing van de nieuwe woonvelden;
- Verkavelings- en bebouwingstypologieën en interne groenstructuren;
- Doortrekken en verbinden van landschappelijke en/of recreatieve structuurlijnen;
- Inrichten van het landschap rondom de nieuwe woonvelden.

Het convenant geeft daarvoor uitgangspunten op twee schaalniveaus:

- de hoofdpopzet voor de overgangszone tussen Schuytgraaf en Park Lingezegen (hoofdstuk 3 concept en visie),
- de invulling van de woonvelden (hoofdstuk 5).

Uitgangspunten hoofdpopzet overgangszone (hoofdstuk 3 Concept en Visie)

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. 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, ruiterspaden, watergangen, verharde en onverharde paden, formeel en informeel.

Uitgangspunten invulling woonvelden

4. Trek het landschapsmozaïek van De Park (deelgebied Park Lingezegen) 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.

Hoofdstuk 6 geeft een beeld van de bebouwingstypen die bij deze uitgangspunten passen. Dat zijn bebouwingstypen met veel collectieve buitenruimtes, zoals boerenerfwonen, boswonen of landgoedwonen.

Wat betreft het planproces is afgesproken eerst gezamenlijk de uitgangspunten (programma van eisen) voor de uitwerkingen van de overgangszone te formuleren en dat daarna Arnhem de uitwerkingen (in de vorm van uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan) ter advisering kan voorleggen.

VERHOUDING SCHETSONTWERP EN CONVENANT

In mei 2021 ontving de gemeente Overbetuwe een eerste schetsontwerp voor de velden 26 en 27. Omdat dit schetsontwerp strijdig was met het convenant zijn hierover verschillende overleggen gevoerd. Pijnpunt was niet zo zeer het woningaantal op zich, maar de gekozen opzet met overwegend grondgebonden woningen en particuliere tuinen. Hiermee was geen sprake van woningbouw die aansluit op de schaal van het landschapsmozaïek (uitgangspunt 4) en ook niet van landschappelijke vormen van woningbouw (uitgangspunt 7). Ook aan uitgangspunt 3 de ontwikkeling van functionele relaties tussen de nieuwe woonvelden en het Park werd niet voldaan.

De overleggen over het schetsontwerp hebben geleid tot de volgende verbeteringen van het schetsontwerp:

- de bebouwing in de westelijke en zuidelijke rand van Veld 26 (grenzend aan Park Lingezegen) heeft een lossere opzet gekregen,
- het oppervlakte openbaar groen is groter geworden, waardoor er meer ruimte is voor groen in de woonstraten en de groene middenzone in Veld 26 ruimer is geworden.

ADVIES

Met de aanpassingen aan het schetsontwerp ligt er een basis voor de eerste planfase van Veld 26 en 27, binnen het convenant. Het schetsontwerp kan worden gebruikt als ruimtelijk raamwerk voor de eerste planfase.

Om het plan passend bij het convenant te krijgen zijn in de tweede planfase de volgende optimalisaties nodig:

- 1 Realisering van een bebouwingstypologie voor de noordwestelijke en zuidoostelijke bouwcluster overeenkomstig de referentiebeelden voor de appartementen (pres-veld 26 en 27 zuidrand Schuytgraaf, 2021-09-02),
- 2 Versterking van de functionele relaties tussen de woonvelden en de parkrand.

Optimalisatie 1 Uitwerking noordwestelijke en zuidoostelijke bouwcluster

De noordwestelijke en zuidoostelijke bouwcluster nemen een strategische positie in. Zij vormen schakels naar Park Lingezegen die uitgewerkt moeten worden in een bijzondere bebouwingstypologie overeenkomstig de referentiebeelden. De clusters krijgen een groene uitstraling waarbij geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit zicht blijven.



Noordwestelijke bebouwingscluster en noordoostelijke bebouwingscluster als schakels naar het park

SFEER APPARTEMENTEN



Referentiebeeld voor de bouwtypologie van de noordwestelijke en zuidoostelijke bouwclusters (uit: pres-veld 26 en 27 zuidrand Schuytgraaf, gemeente Arnhem, 2021-09-02)

Optimalisatie 2: versterking van de functionele relaties tussen de woonvelden en de parkrand

Bij de ontwikkeling van Veld 26 en 27 moet over de grenzen van de woonvelden heen gekeken worden. Onder andere door nieuwe paden, ecologische verbindingen en meer biodiversiteit in de parkrand kan een sterker geheel ontstaan. Aanvullende investeringen in de parkrand moeten zorgen voor een stevige verankering van de woonvelden in het park en meer balans tussen 'rood en groen' in de parkrand.

Naast de twee inhoudelijke optimalisaties moet het thema circulariteit en houtbouw (zoals verwoord in de Memo bestuurlijk verleg, 11-11-21) een expliciete plaats krijgen om het plan passend in het convenant te krijgen.

Tot slot moeten duidelijke procesafspraken worden gemaakt waarbij in iedere planstap de invalshoeken van de Parkorganisatie, gemeente Overbetuwe en de gemeente Arnhem aan bod komen.