

Samen naar een duurzame woonwijk!

De gemeente Zutphen wil een nieuwe woonwijk maken tussen het buitengebied en de wijk Leesten: Schouwbroek. Een duurzame wijk die een mooie overgang vormt tussen het buitengebied en Leesten. De wijk moet voldoende woningen krijgen, maar ook voldoende groen. Spelen, ontmoeten én ingericht zijn op klimaatverandering is ook belangrijk. Denk bijvoorbeeld aan het afvoeren van hemelwater (regen, sneeuw, hagel).

De gemeente Zutphen heeft BoschSlabbers landschapsarchitecten gevraagd om mee te denken bij het ontwikkelen van de nieuwe woonwijk. Om deze woonwijk te realiseren moet het bestemmingsplan voor dit gebied gewijzigd worden. We leggen u graag uit hoe dat in z'n werk gaat. Meer informatie hierover vindt u ook op onze website.

Tijdslijn van het project

Het concept voorlopig ontwerp is uitgewerkt naar een definitief voorlopig ontwerp. Hierin is invulling gegeven aan de benodigde oplossingen en maakbaarheid van het ontwerp. Denk hierbij aan de hoeveelheid parkeerplaatsen, ligging van kabels en leidingen, maar ook de afvoer van water in de wijk.

Leesten Schouwbroek is op dit moment nog agrarisch gebied. We willen dit wijzigen naar een woongebied. Daarom zijn we bezig met het wijzigen van een Omgevingsplan. Hierin staan algemene regels voor het gebruik van een gebied. Het definitieve voorlopige ontwerp vormt hiervoor de basis.

Uiteindelijk maakt het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad een definitief besluit over de wijziging van het Omgevingsplan.

Najaar 2024/winter 2025

Doorontwikkelen Voorlopig Ontwerp

4 juni 17:00-19:00 uur

Inloopavond - Locatie: GGNet, Werk(t)cafe, aan de Vordenseweg 12 in Warnsveld

Eerste helft 2025

Publicatie ontwerp omgevingsplan

Najaar 2025, Q3 & Q4

Procedure tot wijziging van Omgevingsplan

Najaar 2025, Q3 & Q4

Technisch uitvoerbaar DO maken t.b.v. aanbesteding GWW

Voorjaar 2026, Q1, Q2 & Q3

Woonrijpmaken

Najaar 2026, Q4

Start bouw eerste woning

Deze inloopavond

Tijdens deze inloopavond worden direct omwonenden en andere belanghebbenden bijgepraat over het definitief voorlopig ontwerp aan de verschillende thematafels, namelijk:

1. Verbinding & ontmoeting, natuur
2. Klimaat, water & duurzaamheid, harde randvoorwaarden
3. Verkeer & ontsluiting, parkeren
4. Woonsferen en woningbouwprogramma
5. Omgevingsplan & regels

Heeft u interesse om in de nieuwe wijk te komen wonen? Aan tafel 6 zit ontwikkelaar VanWonen die u kan informeren.

Inschrijven voor een woning!

Wanneer het Omgevingsplan vastgesteld is en er gestart is met bouwklare maken van de grond, kan de ontwikkelaar (VanWonen) de vergunning aanvragen voor het bouwen van de nieuwe woningen. Zodra deze vergunningsprocedure loopt, gaan de huizen in de verkoop. VanWonen heeft al een eigen projectwebsite gemaakt. Daar kunt u zich aanmelden als geïnteresseerde.

Inschrijven voor een woning kan eind 2025 / 2026

Algemeen

Samen naar een duurzame woonwijk!

Uitgangspunten voor de nieuwe wijk

Ontwerp-principes & schets-ontwerp

Definitief voorlopig ontwerp

Tafel 1

Verbinding & ontmoeting

Natuur

Tafel 2

Klimaat, water & duurzaamheid

Harde randvoorwaarden

Tafel 3

Verkeer & ontsluiting

Parkeren

Tafel 4

Woonsferen

Woningbouwprogramma

Tafel 5

Omgevingsplan

Regels

Tafel 6

Interesse in een woning?

VanWonen

Meer weten?

Wilt u meer weten over de nieuwe wijk Schouwbroek? Bezoek onze website (QR code):

<https://leestenschouwbroek.zutphen.nl/>



Uitgangspunten voor de nieuwe wijk

Eerder kon u al een vragenlijst invullen (februari 2023) en uw voorkeur uitspreken voor één van de schetsvarianten (mei 2023). Onderaan dit paneel vindt u de belangrijkste uitkomsten hiervan. De combinatie van de analyse van het gebied, de randvoorwaarden en de input van het participatietraject heeft geleid tot enkele thematische uitgangspunten voor de nieuwe wijk die zijn meegenomen in het definitief voorlopig ontwerp. De uitgangspunten zijn hieronder kort toegelicht.

Daarnaast heeft u in juli 2024 reactie kunnen geven op het concept voorlopig ontwerp. Enkele aandachtspunten die naar voren kwamen waren:

- De mogelijkheid voor levensloopbestendige woningen in de wijk;
- Meer woningbouwprogramma voor jongeren en starters;
- Aandacht voor ontmoeting in de wijk, in afstemming met bewoners.

Deze punten hebben we meegenomen in de uitwerking van het definitief voorlopig ontwerp.

Uitgangspunten per thema

Bodem & water

- Bouwen vanuit de bodem: de bodem is het uitgangspunt. Het broeklandschap is de basis voor hoe we met bodem en water omgaan. Het vormt de drager van een nieuwe sterke groen-blauwe structuur.
- Voor een klimaatrobuust watersysteem reserveren we in het hele plangebied groen-blauwe zones. Deze zones vangen regenwater bovengronds op en bergen het.

Groen & natuur

- De hoogspanningsmasten zorgen al voor een duidelijke verdeling van de groenzone. Onder deze masten mogen geen woningen gebouwd worden. Deze groenzone kan verschillende functies voor de wijk krijgen en gecombineerd worden met natuurontwikkeling.
- Er is een verdeling voor activiteiten: rustig wonen langs de houtwal en een meer actieve invulling van de groenzone bij de hoogspanningsmasten.
- Door de groen-blauwe structuren van oost naar west, ontstaan natuurlijke verbindingen tussen de houtwal en het park.

Woonprogramma & sfeer

- De nieuwe wijk biedt plek aan diverse bewoners, zowel jong als oud, alleenstaanden en gezinnen. Dit komt tot uiting in een mix van verschillende soorten woningen: sociale huur, betaalbare koopwoningen, maar ook vrije sector.
- Het woonprogramma wordt gemengd op het niveau van een woningblok.
- Maximaal 3-5 laags (kap) bouwen.

Verkeer

- De toegang voor de auto wordt los georganiseerd van Leesten Oost/Berghegelaan.
- Verbinding Berghegelaan is een calamiteitenroute.
- Er komt een fiets- en wandelverbinding naar het agrarische gebied die aansluit op de wijk en GGNET. Daarmee krijgt het gebied meer status als landschappelijke stadsentree.
- Tijdelijke ontsluiting (tijdens realisatie wijk) via Leesten Oost/Berghegelaan voor het nieuwe woonverkeer van de wijk Leesten Schouwbroek.

Parkeren

- De voorkeur gaat uit naar een combinatie van parkeeroplossingen, afgestemd op de verschillende soorten woningen. Denk hierbij aan parkeren op het eigen erf (vrijstaand en twee onder een kap), of in hoven (bij rijwoningen en appartementen ed.)
- Parkeerplaatsen liggen zo dicht mogelijk bij de woning, bij voorkeur binnen 0-50m, zodat ook mindervaliden en ouderen makkelijk hun woning kunnen bereiken.
- Er worden oplaadplaatsen voor elektrische auto's opgenomen in de openbare ruimte.

Geluid & milieu

- De parkzone functioneert als bufferzone voor het geluid. Beplanting kan (beperkt) worden ingezet om geluid te dempen.
- Minimale afstand nieuwbouw tot Kerkhofweg aanhouden i.v.m. geluid.
- Oriëntatie van de bebouwing in zuid-oostelijke hoek inzetten als geluidswerend element.

RESULTATEN ONLINE VRAGENLIJST LEESTEN SCHOUWBROEK

335x ingevuld

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

Dorp Warnsveld 1#

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

Noorderhavens 3#

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

Leesten 2#

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

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

Voldoende speelplekken

Ontmoetings- en informele verblijfsplekken

Buurthuis

Wat vindt u een acceptabele hoogte?

3 lagen 58,3%

2 lagen 20,0%

4 lagen 21,1%

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

Eco wonen 51

Natuurlijk wonen / woon inclusieve natuur 158

Dorps wonen 176

Stedelijk compact wonen 37

Statig wonen 27

In lijn met bestaande wijk 61

Wat vindt u een acceptabele hoogte?

3 lagen 58,3%

2 lagen 20,0%

4 lagen 21,1%

Het gebied langs de provinciale weg en onder de hoogspanningsleiding lijkt op voorhand niet bebouwd te gaan worden. Hier ontstaat een robuust groen gebied. Welke functies zou u hier graag willen zien?

Blomenweiden

Hondenruftplaats

Natuur

Speken

Sport

Voedselbossen

Volkstuinen

Waterberging

Anders, namelijk: Zonnepanelen/energie, Dagbesteding, Sportclub, Dierenweide, Ingericht park, Wijkgebouw

RESULTATEN VOORKEUR SCHETSvarianten LEESTEN SCHOUWBROEK

342x ingevuld

Rapportcijfer

6,7 Wonen op het landgoed

Gebaseerd op de vele landgoederen rondom Zutphen. Hier bepalen lanen, vrije uitzichten en bijzondere gebouwen de sfeer van de wijk. Bij dit ontwerp staan strakke, lange lijnen, allure en uitstraling centraal. De huizen staan hier aan lanen en de lanen vormen eenheden in de buurt. De lanen zijn ook de wegen voor de wijk.

Gemiddelde scores per thema (1-5): 3,79

Woonsfeer 3,78

Parkeren 3,84

Groen 3,75

Het parkeren wordt ingericht op het achterterf, uit het directe zicht vanaf de lanen.

6,4 Wonen in de broeklanden

Gebaseerd op het onderliggende, vochtige landschap. Om goed te kunnen wonen in het vochtige landschap wordt het landschap ingedeeld in stroken. Hoger gelegen stroken om te kunnen wonen. De lagere stroken worden gebruikt als achtertuinen met groen, gemeenschappelijke tuinen en natuurstroken. In natte periodes wordt het water opgevangen.

Gemiddelde scores per thema (1-5): 3,43

Woonsfeer 3,29

Parkeren 3,20

Groen 3,80

Parkeerplaatsen in kleine blokken tussen de woningen.

6,2 Wonen op 't erf

Een verwijzing naar de vele boerenerven rondom de stad. Boerenerven kenmerken zich door een ongedwongen inrichting. Wonen, recreëren en spelen; alles vindt plaats op één gemeenschappelijk erf. De erven zijn 20 tot 80 woningen groot en vormen samen een buurtje. Tussen de verschillende erven liggen grote groenstroken die natuur een plek geven.

Gemiddelde scores per thema (1-5): 3,11

Woonsfeer 3,47

Parkeren 2,99

Groen 3,46

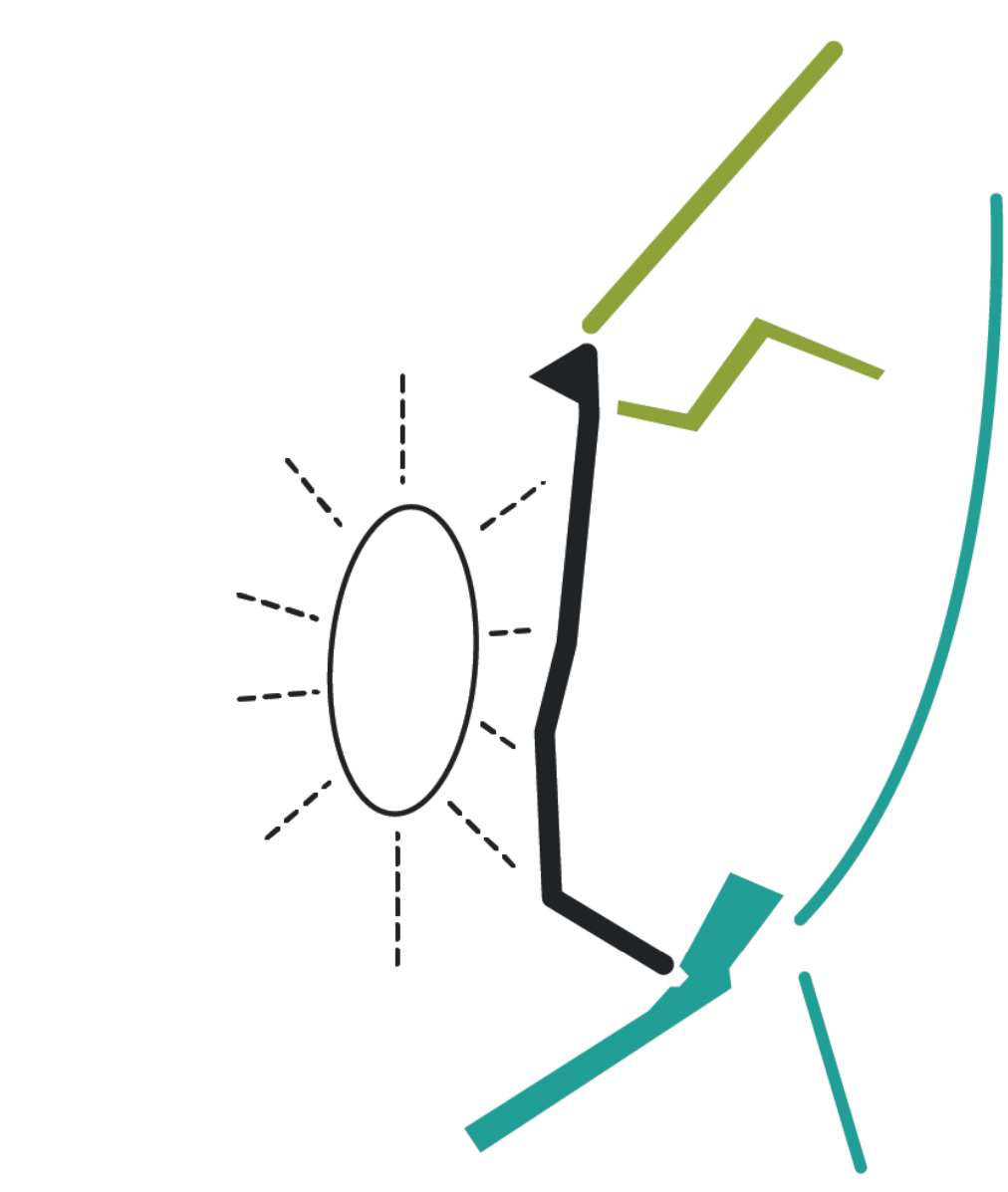
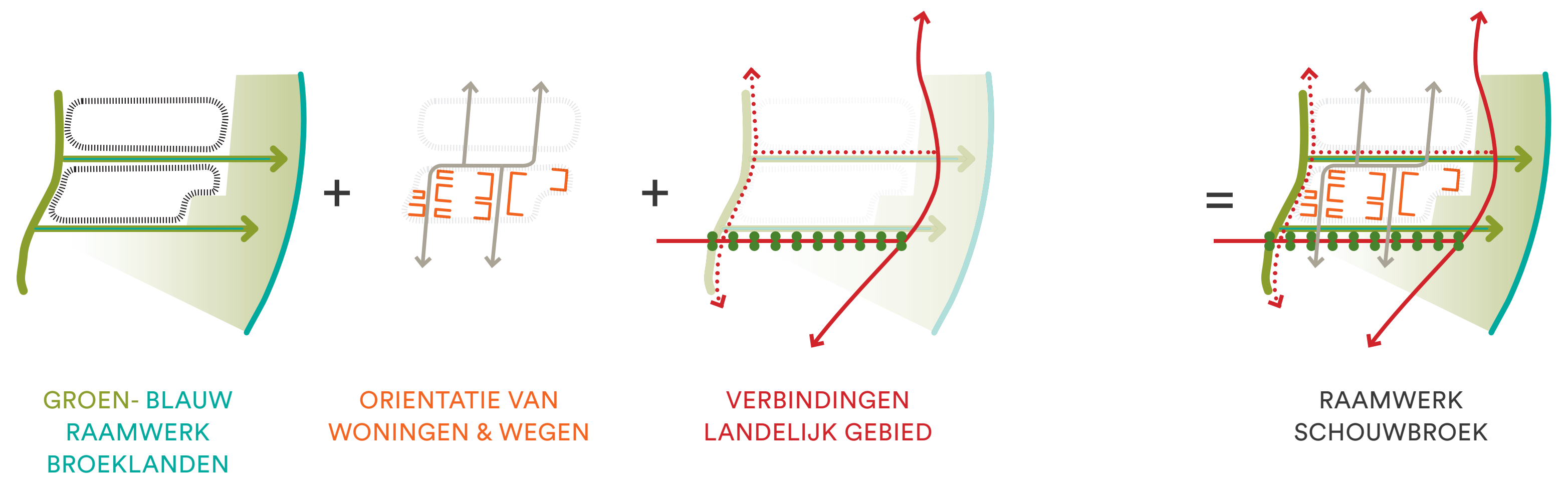
Parkeerplaatsen langs de randen van de erven, zodat het erf autoluw wordt.

De meeste vragen die u stelde gaan over de ontsluiting, de type woningen, mogelijkheden voor het combineren van varianten en parkeren. Deze vragen en opmerkingen nemen we mee in het verdere proces.

Overzicht van de resultaten van de online vragenlijst en voorkeur voor de schetsvarianten.

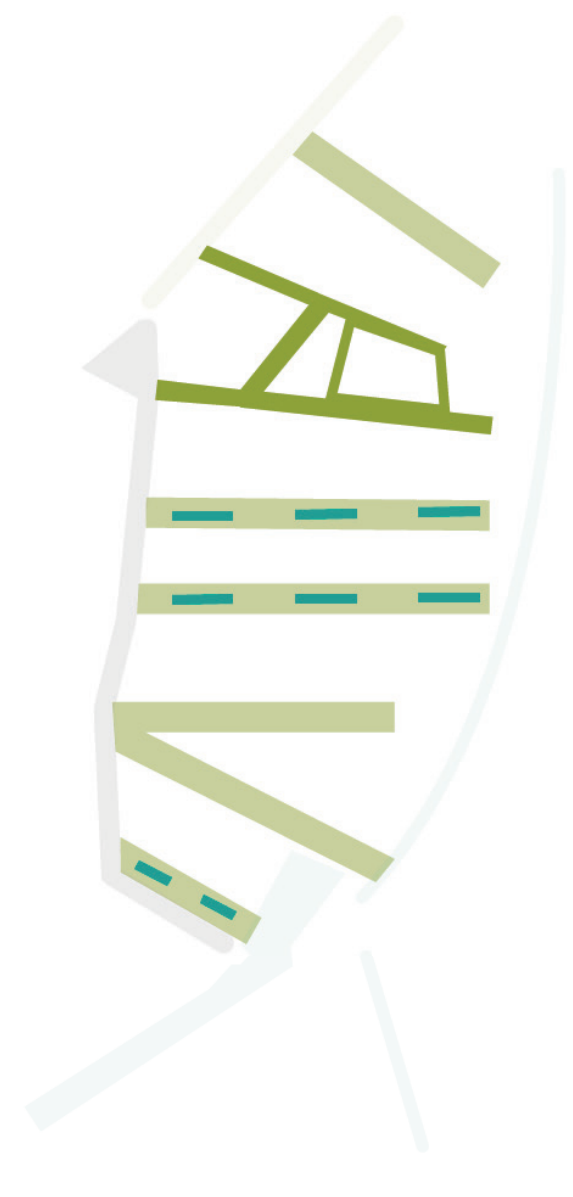
Ontwerpprincipes & schetsontwerp

Bodem en water zijn belangrijk voor de duurzame ontwikkeling van Leesten Schouwbroek. Daarom is het plan gebaseerd op het oude natte broeklandschap. De huizen komen op de hoger gelegen delen. Op de lagere delen kan tijdens regenperiodes water worden opgevangen. De hoge delen worden dorps ingericht met kleine buurtjes. De sfeer van het landgoed komt terug in statige lanen en speciale woonvormen in de groene stukken.



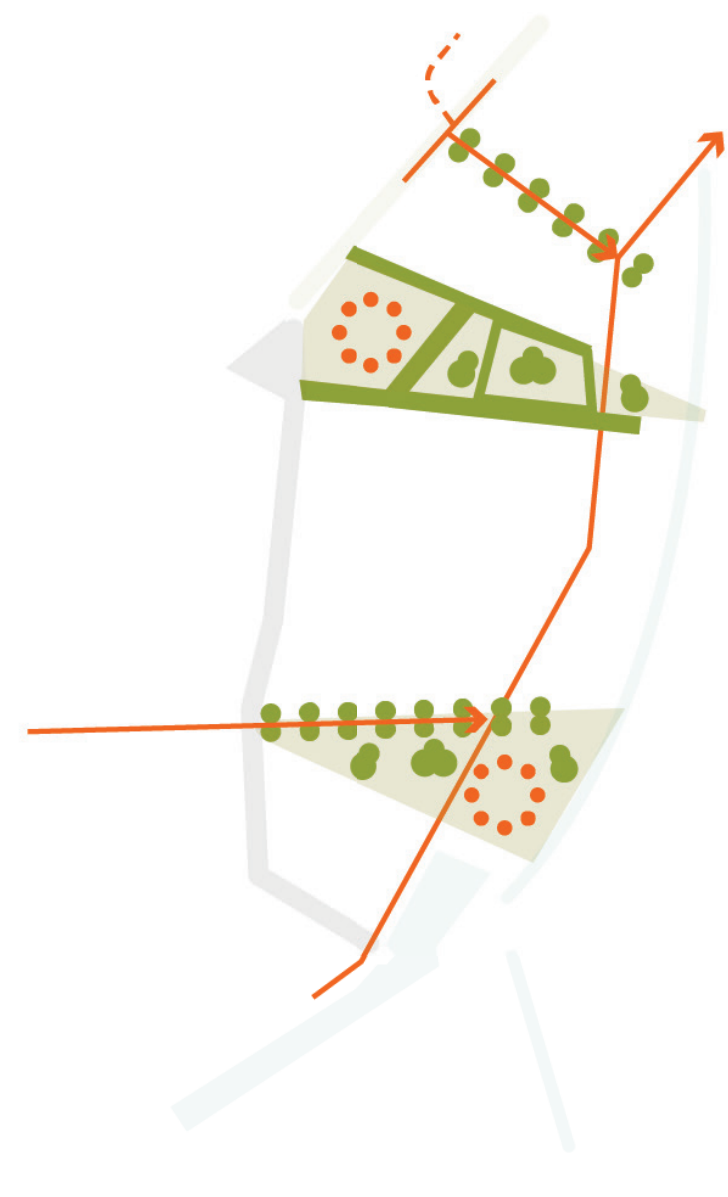
1. **BEHOUDEN & VERSTERKEN VAN BESTAANDE GROENE STRUCTUREN**

Het is heel belangrijk om het bestaande groen te behouden en te versterken, zodat dieren zoals de das en de uil er kunnen blijven wonen. De das en de uil wonen in de houtwal en het uilenbosje. De houtwal zorgt ook voor een duidelijke scheiding tussen het open veld (es) en het broeklandschap, en helpt om het veld herkenbaar te houden. Bij de boerderij zorgen de bestaande bomen en struiken voor een verandering in de richting van de kavels. Het behouden en versterken van het groen helpt ook om 'natuurinclusief' te bouwen en om doelen zoals wateropslag bij regen te bereiken.



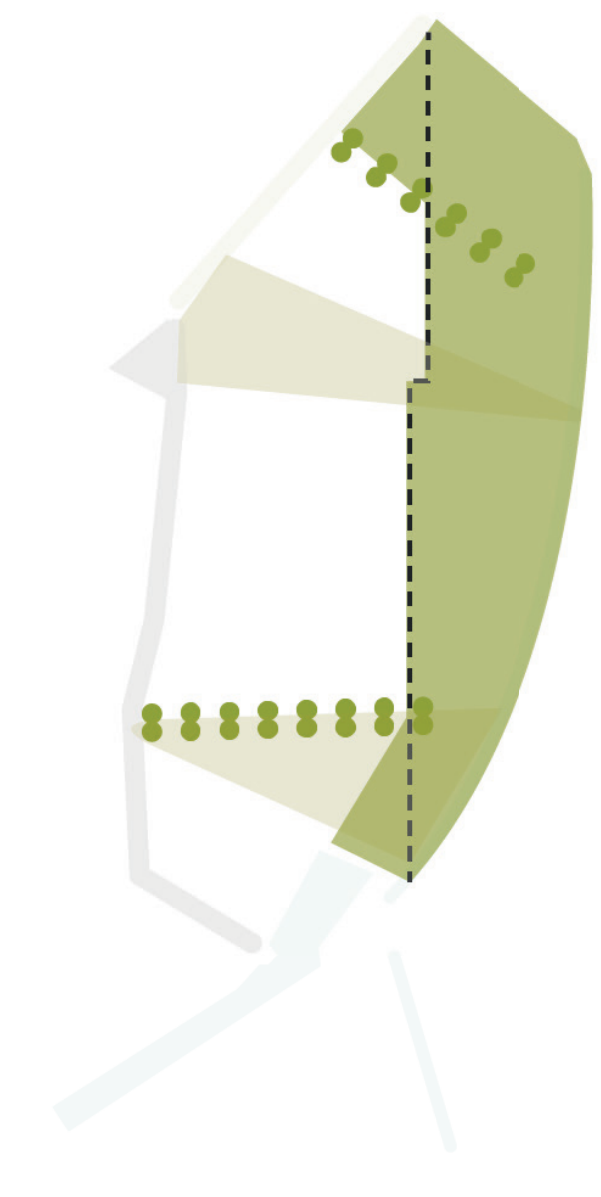
2. **ROBUUST GROEN-BLAUW RAAMWERK: BROEKLANDSCHAP ALS BASIS**

De bodem en het water zijn belangrijk voor het maken van de nieuwe wijk. Het broeklandschap vormt de basis met lange rijen beplanting en rijen greppels (waterstructuren). De huizen komen op de hogere stukken grond. Op de lagere stukken wordt regenwater opgevangen en opgeslagen, waarna het langzaam wordt afgevoerd.



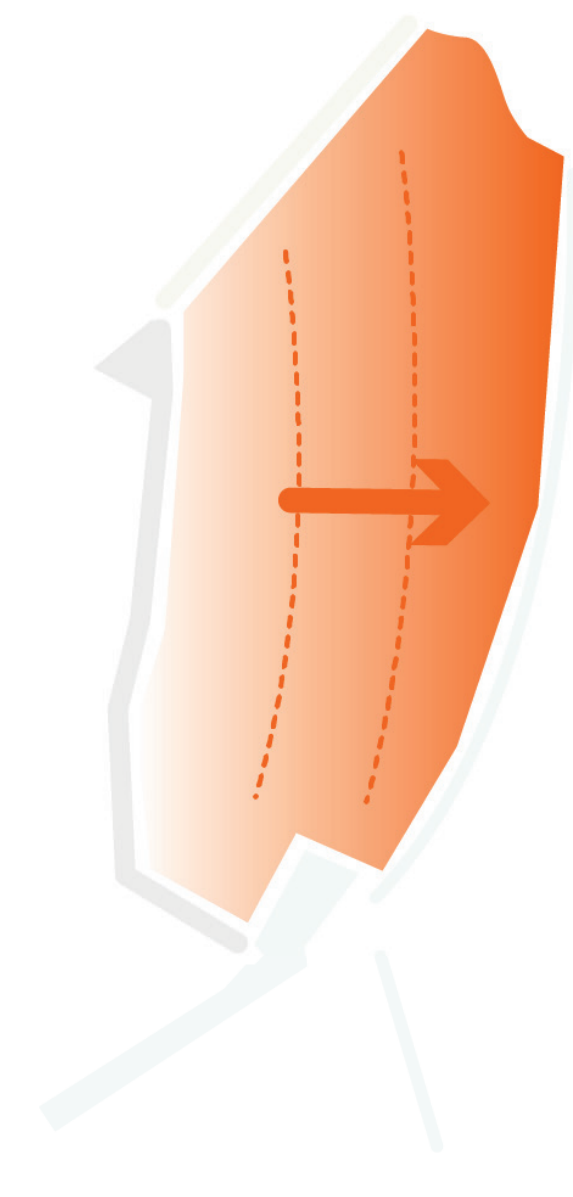
3. **LANDGOED ALS VERBINDENDE LAAG**

Landgoederen geven een extra mooi laagje aan het landschap. Denk aan statige lanen (met fietspaden) en mooie uitzichten. Deze structuren maken het landschap goed toegankelijk. De groene scheggen zorgen voor een verbinding tussen de bestaande wijk en het nieuwe park. Hier kunnen speciale woonvormen een plek krijgen in een groene omgeving.



4. **ROBUUSTE GROENE PARKZONE, 'HET LAAKPARK'**

Langs de provinciale weg en onder de hoogspanningsmasten worden geen woningen gebouwd. Hier komt een groen park, 'Het Laakpark', de ingang van de stad. Het park verbindt met het omliggende agrarische land. Er komen fiets- en wandelpaden die aansluiten op bestaande routes in Leesten-Oost. Het Laakpark krijgt een landelijke en natuurlijke uitstraling en vormt zo een overgang naar het boerenlandschap!



5. **ZONERING ACTIVITEITEN**

Het indelen van de wijk in zones en activiteiten kan helpen om dieren zoals de das en de uil niet te storen met licht, geluid en drukte. Van rustig wonen langs de houtwal, naar een actiever gebied bij 'het Laakpark'. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen (met weinig huizen bij elkaar) komen langs de houtwal. Rijtjeshuizen en appartementen (met meer huizen bij elkaar) komen dichterbij het park.



Voorkeursmodel vastgesteld door de raad



Concept Voorlopig ontwerp

Definitief voorlopig ontwerp

Het concept voorlopig ontwerp is uitgewerkt naar een definitief voorlopig ontwerp. Hierin is concreet invulling gegeven aan de benodigde oplossingen en maakbaarheid van het ontwerp. Denk hierbij aan de hoeveelheid parkeerplaatsen, ligging van kabels en leidingen, maar ook de afvoer van water in de wijk.

Leesten Schouwbroek is op dit moment nog agrarisch gebied. We willen dit wijzigen naar een woongebied. Daarom zijn we bezig met het wijzigen van een Omgevingsplan. Hierin staan algemene regels voor het gebruik van een gebied. Het definitieve voorlopige ontwerp vormt hiervoor de basis.

Per thematafel wordt toelichting gegeven op de specifieke planonderdelen.



LEGENDA

-  Woningen en uitgeefbaar gebied
-  Laanbeplanting
-  Wegen
-  Parkeerplaats
-  Fietsstraat
-  Gecombineerd voet- en fietspad
-  Droogvallende sloten / greppels ten behoeve van waterberging
-  Wandelpaden
-  Solitaire bomen
-  Leestensche Laak
-  Voetgangers- en fietsersbrug
-  Nieuwe houtwal
-  Rabat/ broekbos
-  Plas-draszones
-  Vlonderelement