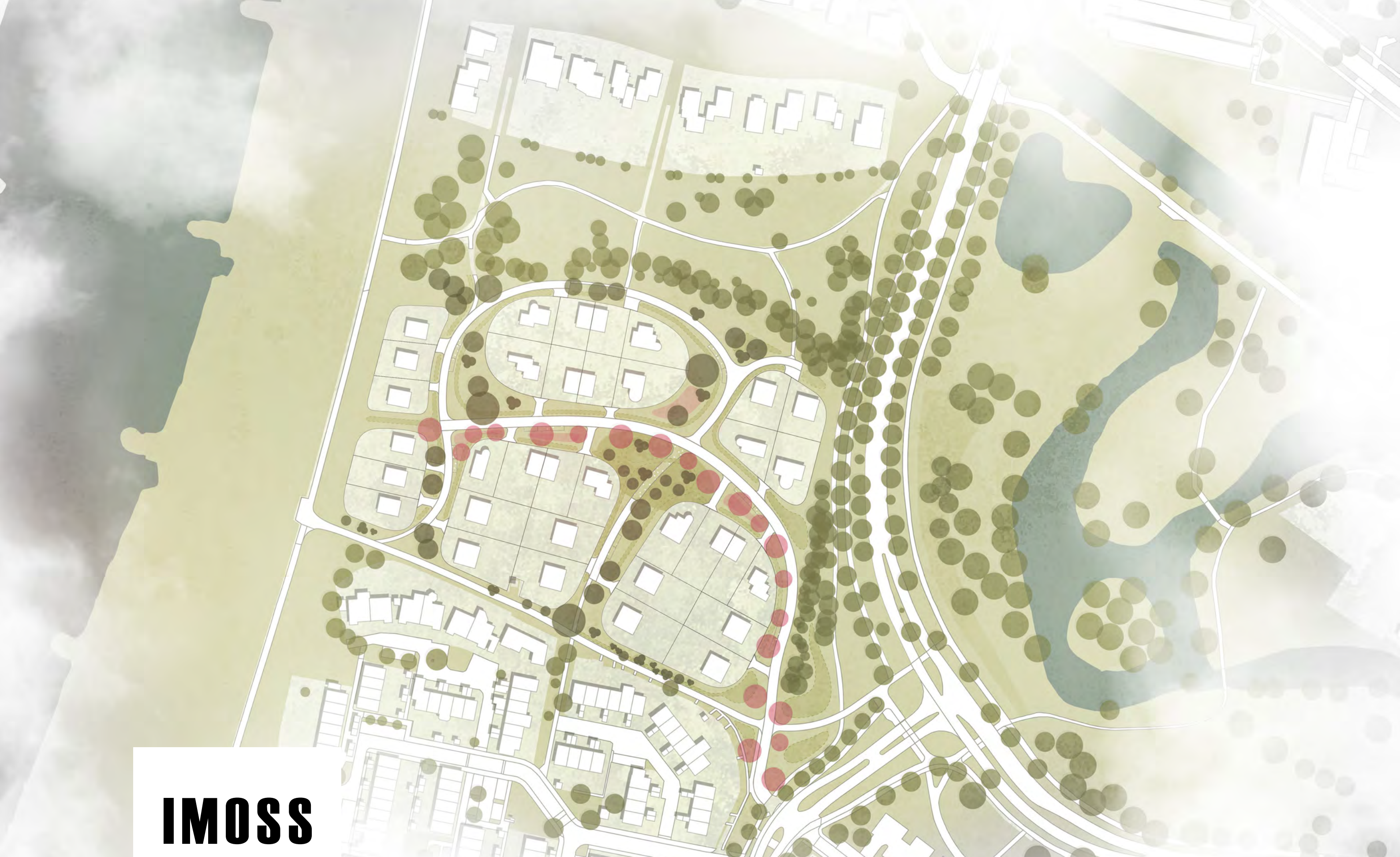




IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

STEDENBOUWKUNDIG PLAN PARK HELBERGEN FASE 2

08 JUNI 2021
17528-R

1. ANALYSE EN VISIE

3

INLEIDING.....

3

HISTORIE

4

VERBINDINGEN

5

WATER- EN GROENSTRUCTUUR

6

VISIE

7

3 VARIANTEN

8

2. STEDENBOUWKUNDIG EN
LANDSCHAPPELIJK ONTWERP

9

VERKAVELINGSPLAN.....

9

RUIMTEGEBRUIK.....

10

PROGRAMMA

11

PARKEERBALANS.....

12

SFEER EN IDENTITEIT

13

DUURZAAMHEID EN RELATIE LANDSCHAP.....

14

RELATIE HUIDIGE BEBOUWING

15

3. INRICHTINGSVISIE

16

VISIE

16

BLOESEMLINT

17

PARK

18

DE BOOMGAARD

19

WATERHUISHOUDING

20



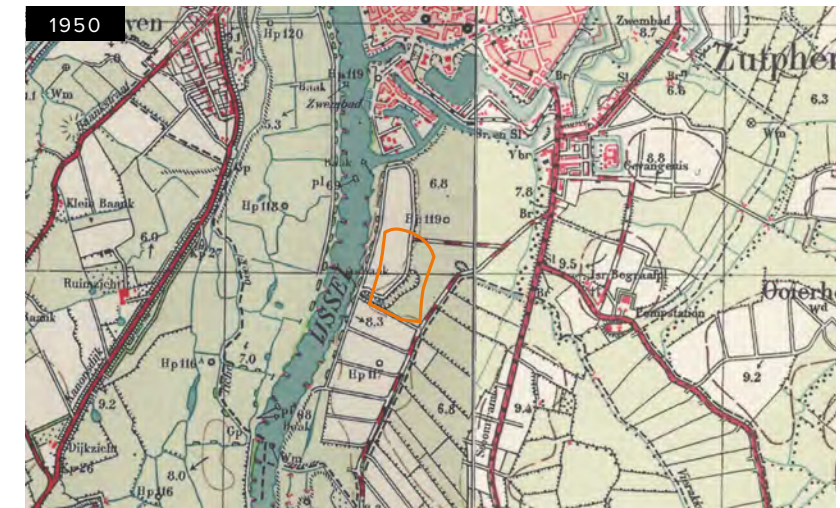
IMOSS

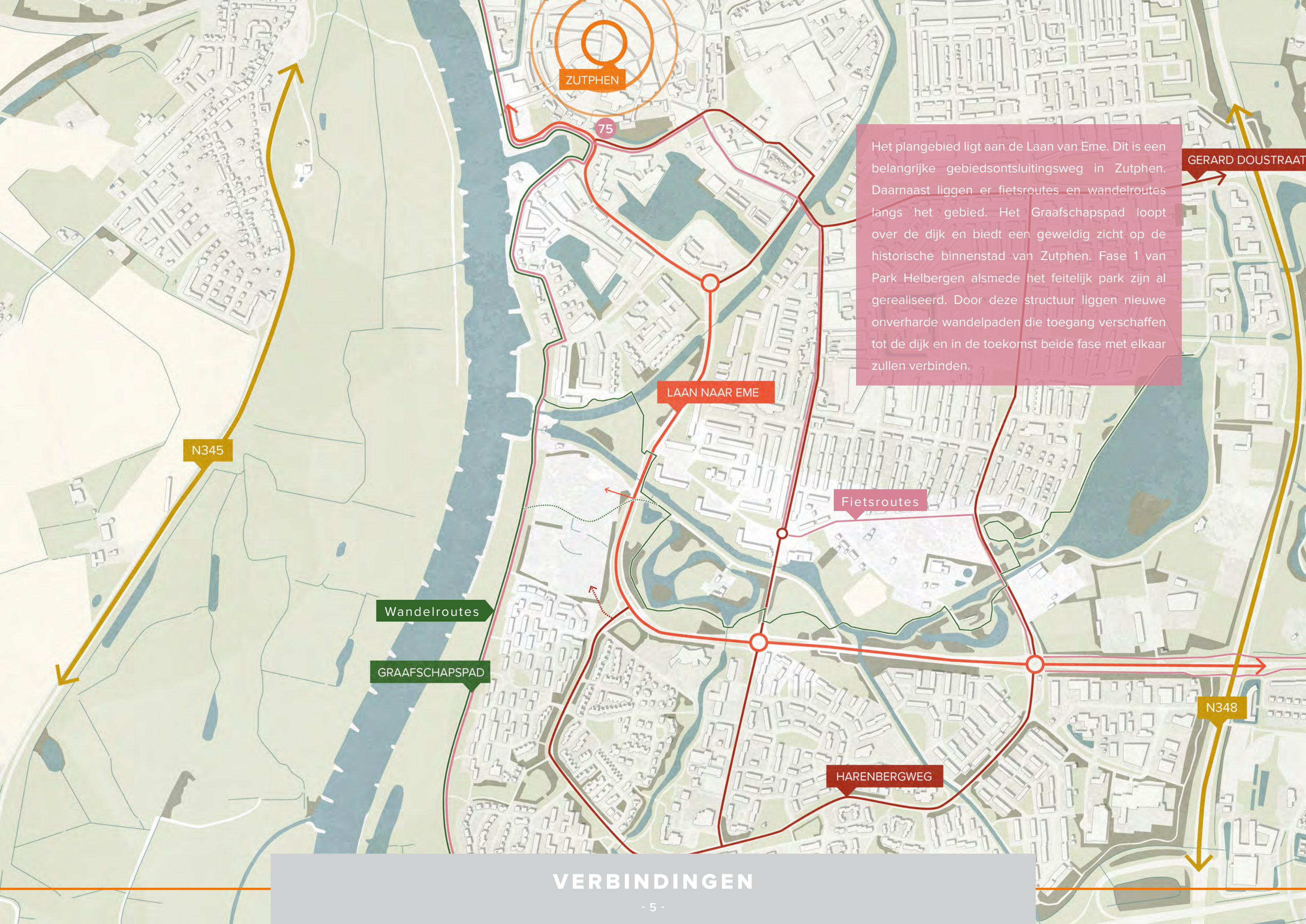
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

1. ANALYSE EN VISIE

Park Helbergen is af. In 2020 is door IMOSS bureau voor stedenbouw, gemeente Zutphen én omwonenden een ontwerp gemaakt voor Fase 2 van Park Helbergen. Het landschappelijk ontwerp voor deze fase is met dezelfde uitgangspunten ontworpen als Fase 1. Daardoor is er een groene, duurzame en landschappelijke structuur ontstaan die naadloos aansluit op Park Helbergen. Daarnaast hebben omwonenden meegewerkt door online te participeren en te reageren op verschillende ontwerpvoorstellen. Na deze fase van ontwerp en participatie kwam de beeldkwaliteit en het inrichtingsplan aan de orde. Ook in deze fase is geluisterd naar omwonenden en zijn er aanpassingen verricht in het ontwerp. Het resultaat van dit project en de samenwerking tussen deze partijen is de basis voor dit rapport.

Het plangebied heeft in het verleden net buiten de historische binnenstad gelegen. Bovendien was het gebied onder invloed van de IJssel nat en veranderlijk. Pas in de negentiende eeuw wordt het gebied gecultiveerd. In het tweede deel van de twintigste eeuw komt de wederopbouw in Zutphen op gang. Nieuwbouwwijken verrijzen rondom de historische binnenstad. Door het toepassen van de zogeheten functiescheiding worden gebieden ook aangewezen voor groen, water of sportbestemming. Eind twintigste eeuw is er een groenblauwe zoom rondom het oudere deel van Zutphen ontstaan. In deze groene zoom ligt het Sportpark Helbergen, de toenmalige thuisbasis van FC Zutphen. De voetbalclub vertrekt omdat zij groeit. Het gebied krijgt een tijdelijke bestemming en wordt door bewoners onderhouden. De eerste fase van Park Helbergen is inmiddels gebouwd.





ZUTPHEN

75

Het plangebied ligt aan de Laan van Eme. Dit is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg in Zutphen. Daarnaast liggen er fietsroutes en wandelroutes langs het gebied. Het Graafschapspad loopt over de dijk en biedt een geweldig zicht op de historische binnenstad van Zutphen. Fase 1 van Park Helbergen alsmede het feitelijk park zijn al gerealiseerd. Door deze structuur liggen nieuwe onverharde wandelpaden die toegang verschaffen tot de dijk en in de toekomst beide fase met elkaar zullen verbinden.

GERARD DOUSTRAAT

LAAN NAAR EME

Fietsroutes

Wandelroutes

GRAAFSCHAPSPAD

HARENBERGWEG

N348

N345

VERBINDINGEN

Fase 2 fungeert net als fase 1 als 'steppingstone' of groene verbinding tussen het gebied rondom de Vierakkerse Laak, het Emerpark en de uiterwaarden van de IJssel. Het Emerpark ligt tussen het historische centrum, Waterkwartier, Zuidwijken en de uiterwaarden van de IJssel.

BERKEL

VIERAKKERSE LAAK

UITERWAARDEN
NATURA 2000

IJSSEL



Onze visie op fase 2 gaat over vier belangrijke uitgangspunten.

- Groene en duurzame overgang van Emerpark naar de uiterwaarden van de IJssel
- Goede overgang met de bestaande bebouwing aan De Waarden
- Aansluiten en uitbreiden looppadenstelsel in de omgeving
- Zicht vanuit het gebied naar de uiterwaarden en naar de stad behouden en versterken

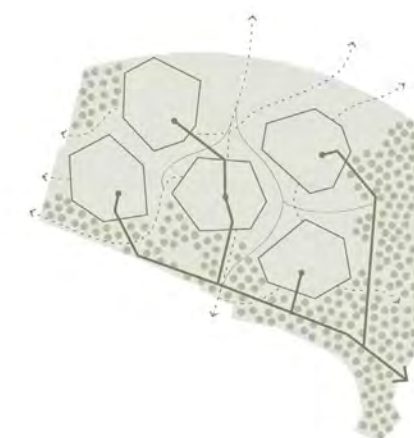
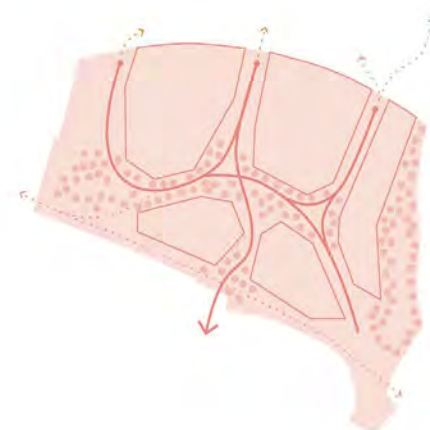
De groene duurzame overgang wordt gerealiseerd door de open en groene verkavelingsvorm die is gekozen. Er wordt een ‘bloesemlint’ als hoofdroute gerealiseerd. Daarnaast zijn er noord-zuid gerichte groene structuren die de relatie leggen tussen Park Helbergen en De Waarden. De auto is te gast en er wordt zo min mogelijk verharding toegepast. Fietzers en voetgangers zijn belangrijker daardoor is er een uitgebreid wandelpadenstructuur aangelegd. Doordat er veel groen en weinig verharding toe te passen wordt het waterbergend vermogen van fase 2 groter en de opzet van de wijk groener. De overgangen naar het bestaande gebied worden groener en mooier gemaakt. Ten slotte is de verkavelingsopzet opener en groener van opzet. De kavels worden breed genoeg voor doorkijkjes en de groene beleving van het gebied wordt daardoor groter.

BOMENLAAN

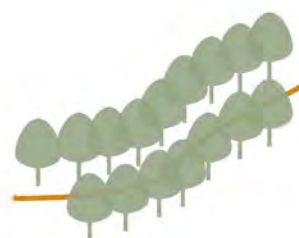
SCHAPENWEI

BOS

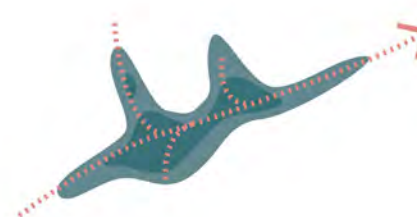
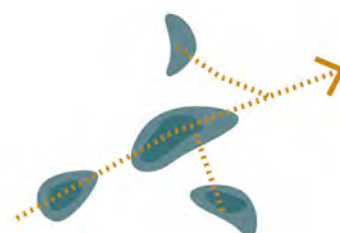
Basis



Karakter



Klimaatadaptiviteit



Openbaar-privé



3 VARIANTEN

2. STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK ONTWERP

Het ontwerp is gebaseerd op soort bomenlaan 'Het Bloesemlint' met daaraan gelegen woonclusters in het groen. Dit model geeft de meeste verbinding tussen Park Helbergen en de bestaande omgeving. Het karakter van een centrale bomenlaan geeft bovendien statuur aan de nieuwe wijk. Vanuit het Bloesemlint vertakt het stratenplan. Tussen de hoofdzakelijk groene ontsluitingsstructuur liggen clusters van woningen. Het geheel is landschappelijk en sierlijk in het gebied gelegd zodat de parkachtige setting het beste tot zijn recht komt. Er is een goede balans gevonden tussen uitgeefbaar en niet-uitgeefbaar terrein. Door de opzet van woonclusters met een fijnmazig netwerk van openbare ruimte krijgt het watersysteem ook een subtiële en geraffineerde opzet.



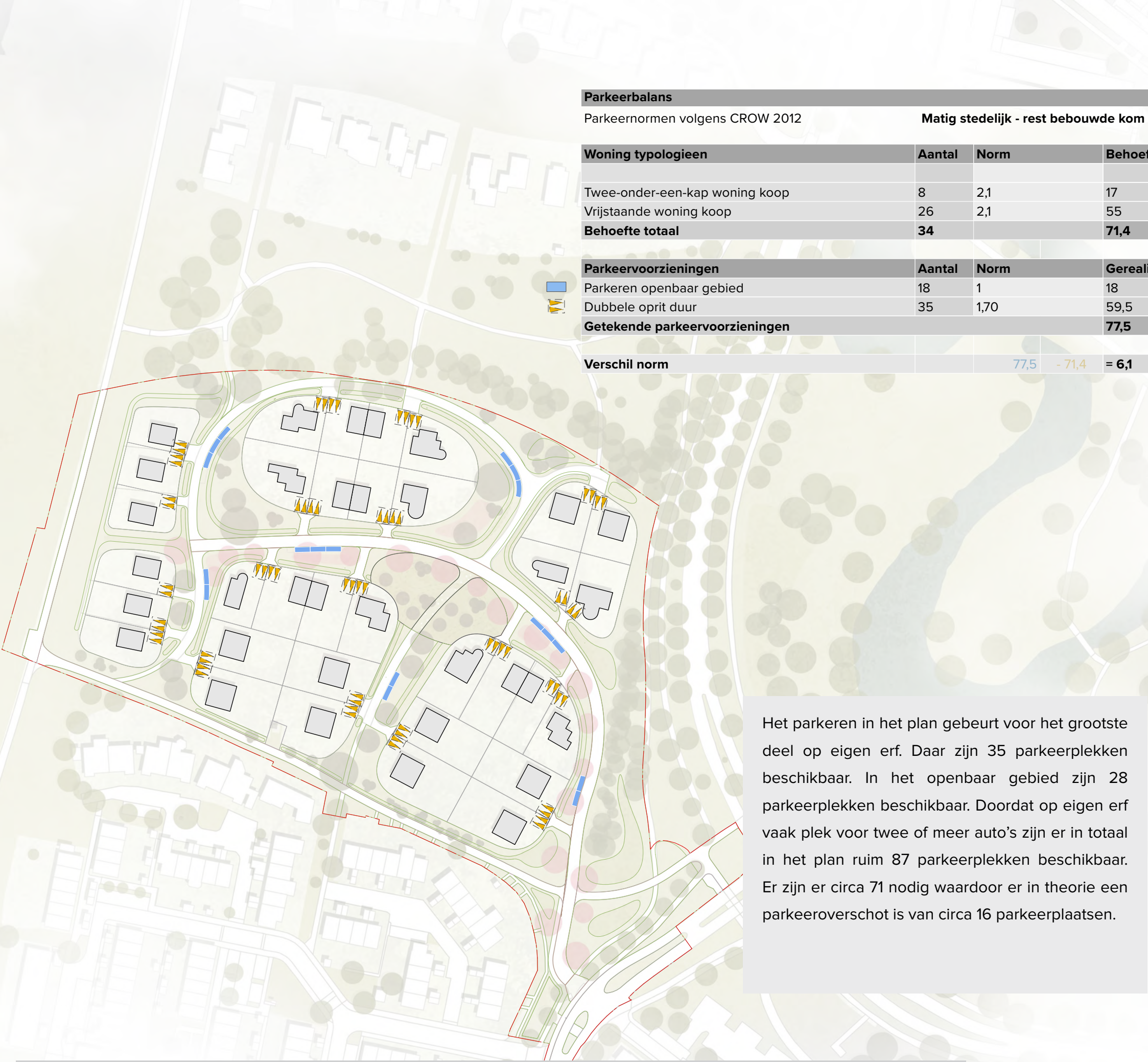
Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding weg primair	673 m2	2%
Verharding weg secundair	1.391 m2	3%
Verharding weg tertiair	1.147 m2	3%
Verharding parkeren	219 m2	1%
Verharding trottoir	507 m2	1%
Verharding plein	0 m2	0%
Verharding fietspad	1.531 m2	4%
Verharding halfverharding	159 m2	0%
Totaal verharding	5.628 m2	14%
Uitgeefbaar kavels	16.898 m2	42%
Totaal uitgeefbaar	16.898 m2	42%
Oppervlakte groen	13.555 m2	34%
Oppervlakte park	1.111 m2	3%
Oppervlakte wadi	2.772 m2	7%
Totaal groen	17.438 m2	44%
Oppervlakte plangebied	40.075 m2	100%

Ongeveer 14% van fase 2 wordt verharding in de openbare ruimte. De helft van het plangebied worden uitgeefbare kavels en met kavelpaspoorten wordt het bebouwingpercentage geregeld. Er worden 36 woningen gerealiseerd. Daarvan zijn er acht twee-onder-één-kap, zeven vrijstaande dijkwoningen en 21 vrijstaande woningen. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein te maken. Op deze manier wordt het openbaar gebied niet te veel belast met parkeerplekken.



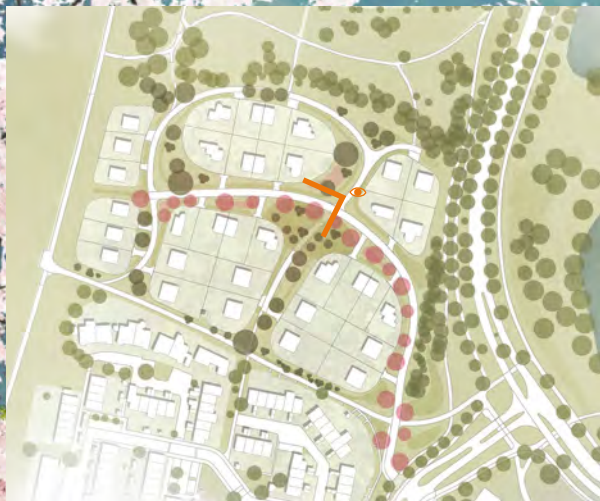
Programma	Aantal	Percentage
Categorie: duur		
 Twee onder één kap	8	
 Vrijstaand luxe dijkwoning	6	
 Vrijstaand (geschikt voor levensloopbestendig)	20	
Totaal aantal woningen	34	100%

Het plan bevat 34 vrije kavels. Op bijzondere plekken zijn andere typen toegepast zoals twee onder één kap woningen en dijkwoningen. Op deze wijze ontstaat er een divers beeld aan architectuur passend bij de landschappelijke setting van het plan. De dijkwoningen nemen een bijzondere positie in. Vanuit deze positie is zicht op de IJssel alsmede op Park Helbergen mogelijk.



Parkeerbalans				
Parkeernormen volgens CROW 2012		Matig stedelijk - rest bebouwde kom		
Woning typologieen	Aantal	Norm	Behoefte	
Twee-onder-een-kap woning koop	8	2,1	17	
Vrijstaande woning koop	26	2,1	55	
Behoefte totaal	34		71,4	
Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm	Gerealiseerd	
Parkeren openbaar gebied	18	1	18	
Dubbele oprit duur	35	1,70	59,5	
Getekende parkeervoorzieningen			77,5	
Verschil norm		77,5	- 71,4	= 6,1

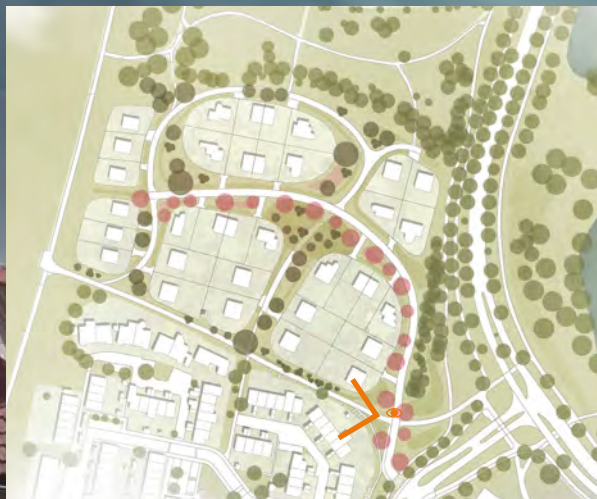
Het parkeren in het plan gebeurt voor het grootste deel op eigen erf. Daar zijn 35 parkeerplekken beschikbaar. In het openbaar gebied zijn 28 parkeerplekken beschikbaar. Doordat op eigen erf vaak plek voor twee of meer auto's zijn er in totaal in het plan ruim 87 parkeerplekken beschikbaar. Er zijn er circa 71 nodig waardoor er in theorie een parkeeroverschot is van circa 16 parkeerplaatsen.



SFEER EN IDENTITEIT



DUURZAAMHEID EN RELATIE LANDSCHAP



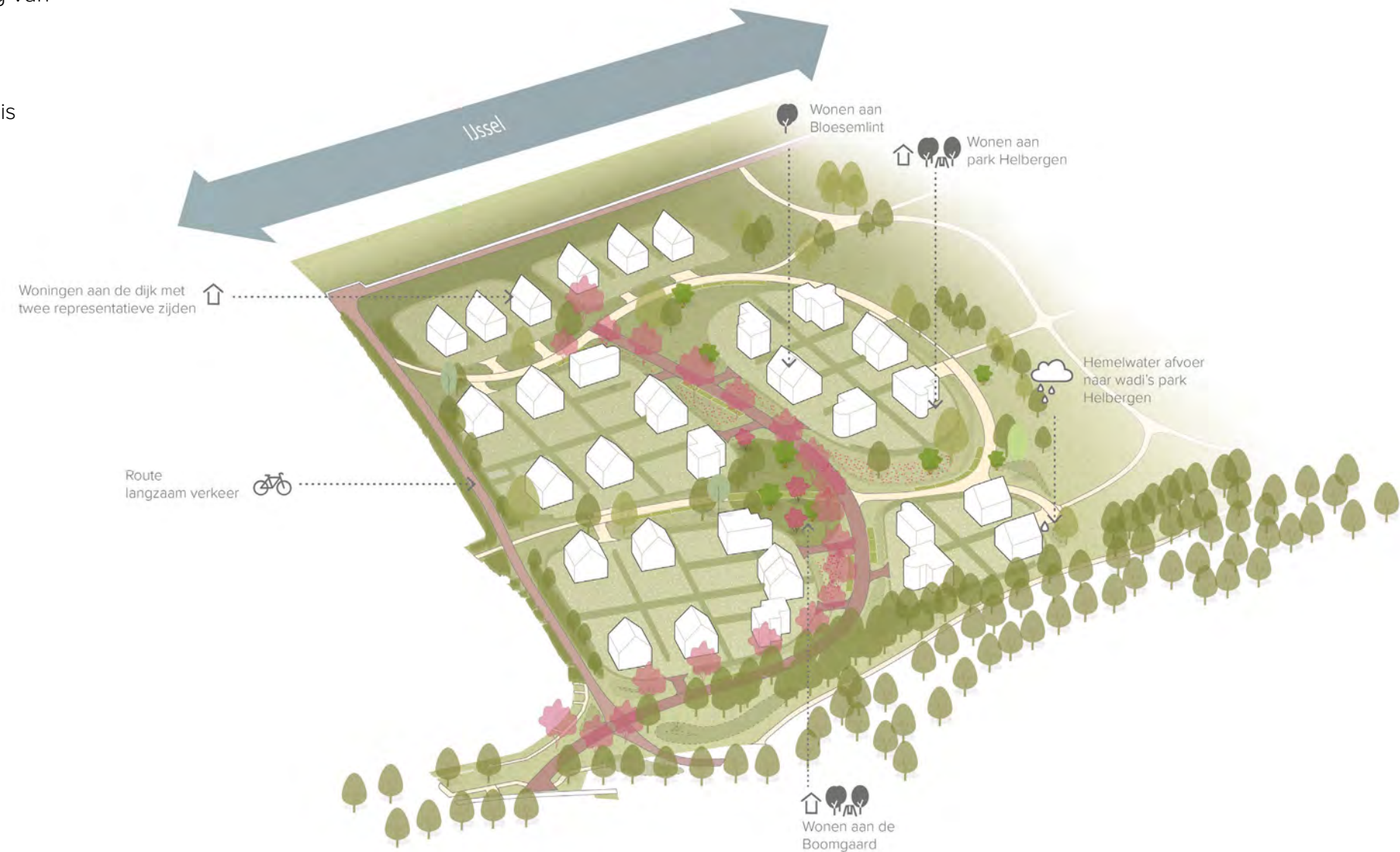
RELATIE HUIDIGE BEBOUWING

3. INRICHTINGSVISIE

Park Helbergen wordt groen en klimaatadaptief. Doordat er een minimale hoeveelheid aan verharding wordt toegepast is er veel ruimte voor groen en wateropvang. Dit leidt tot een zeer groene opzet van de inrichting van Park Helbergen fase 2.

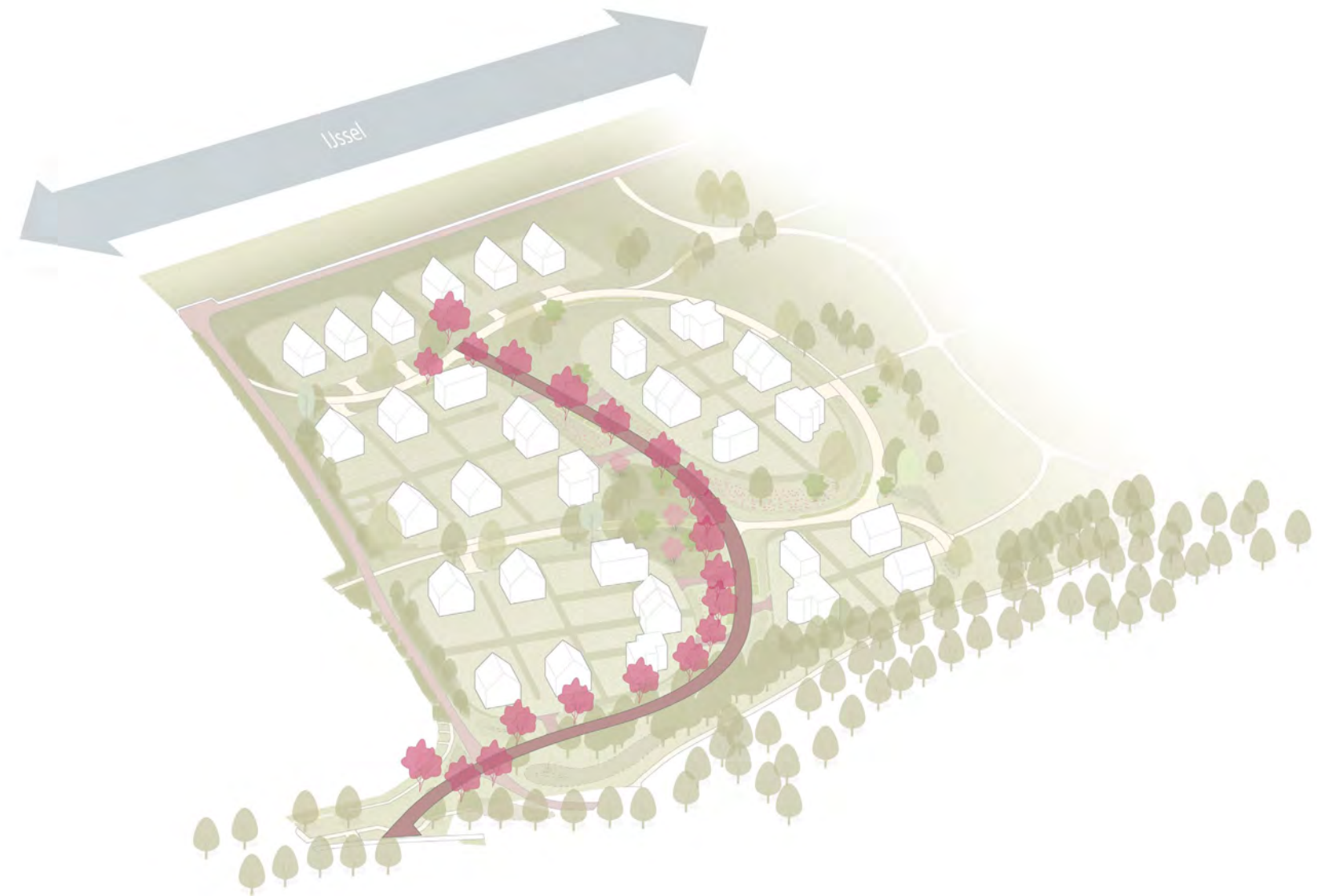
Er zijn een viertal inrichtingselementen waaruit de wijk is opgebouwd.

1. Bloesemlint
2. Parkzone
3. Boomgaard
4. Water door de straten



BLOESEMLINT

Het Bloesemlint vormt de hoofdonthoudingsweg van Park Helbergen fase 2. Vanuit het Bloesemlint vertakt het stratenplan in de parkzone in en komt men tenslotte bij de woningen. Het Bloesemlint is een unieke weg met bijpassende beplanting en inrichting. Het Bloesemlint wordt begeleidt door bomen in de berm. Tevens zijn de bermen voorzien van een kruidenrijk mengsel zodat in de lente en de zomer de bermen vol in de bloesem staan.



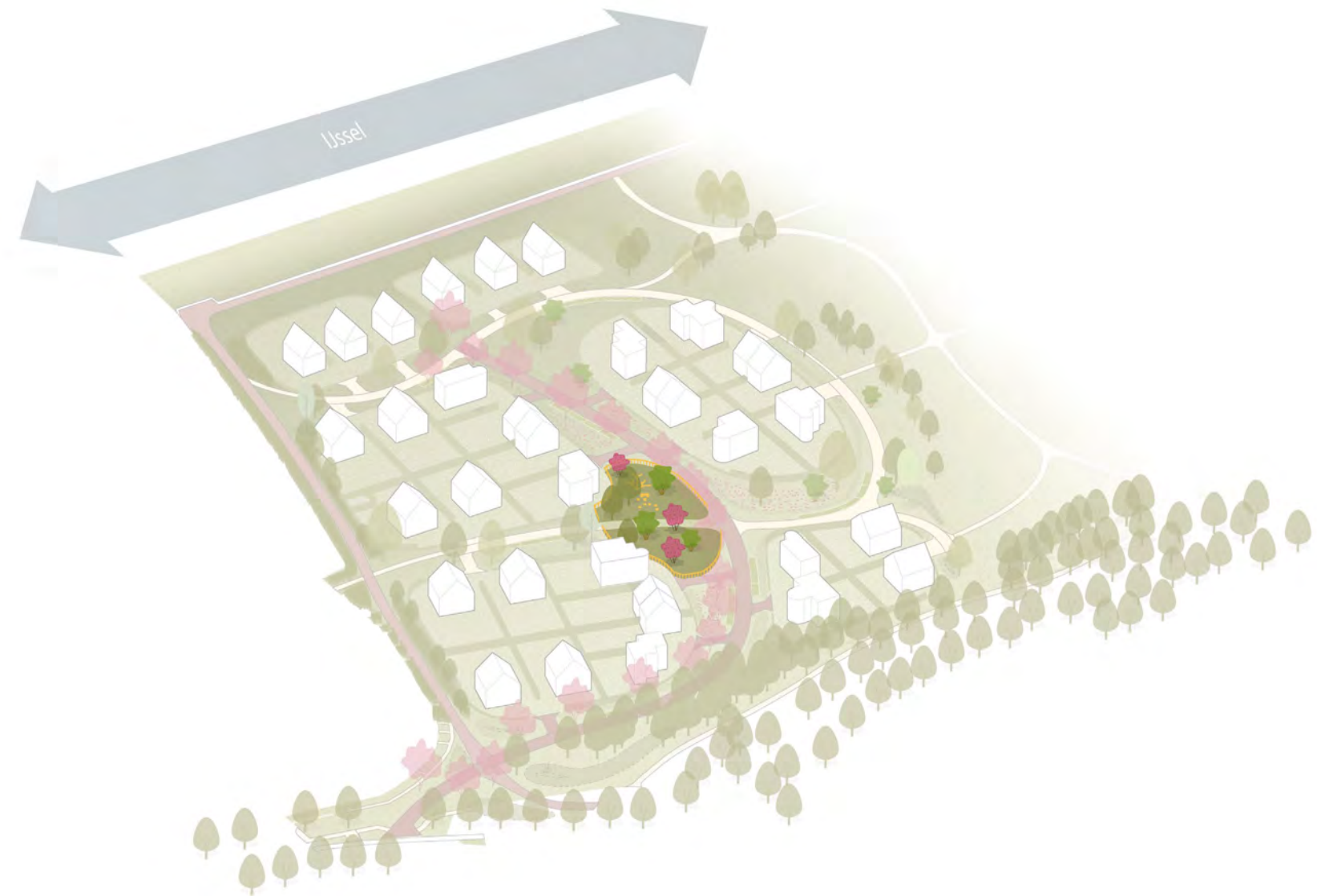
PARKZONE

De parkzone vormt de groene doorbloeding en fysieke verbinding tussen het Emerpark, Park Helbergen en de bestaande gebouwde omgeving. Er zijn groene zichtrelaties van zuid naar noord zodat ook de bewoners aan de Waarden kunnen genieten van Park Helbergen. Bovendien geeft deze positionering doorzichten op het historische centrum van Zutphen.



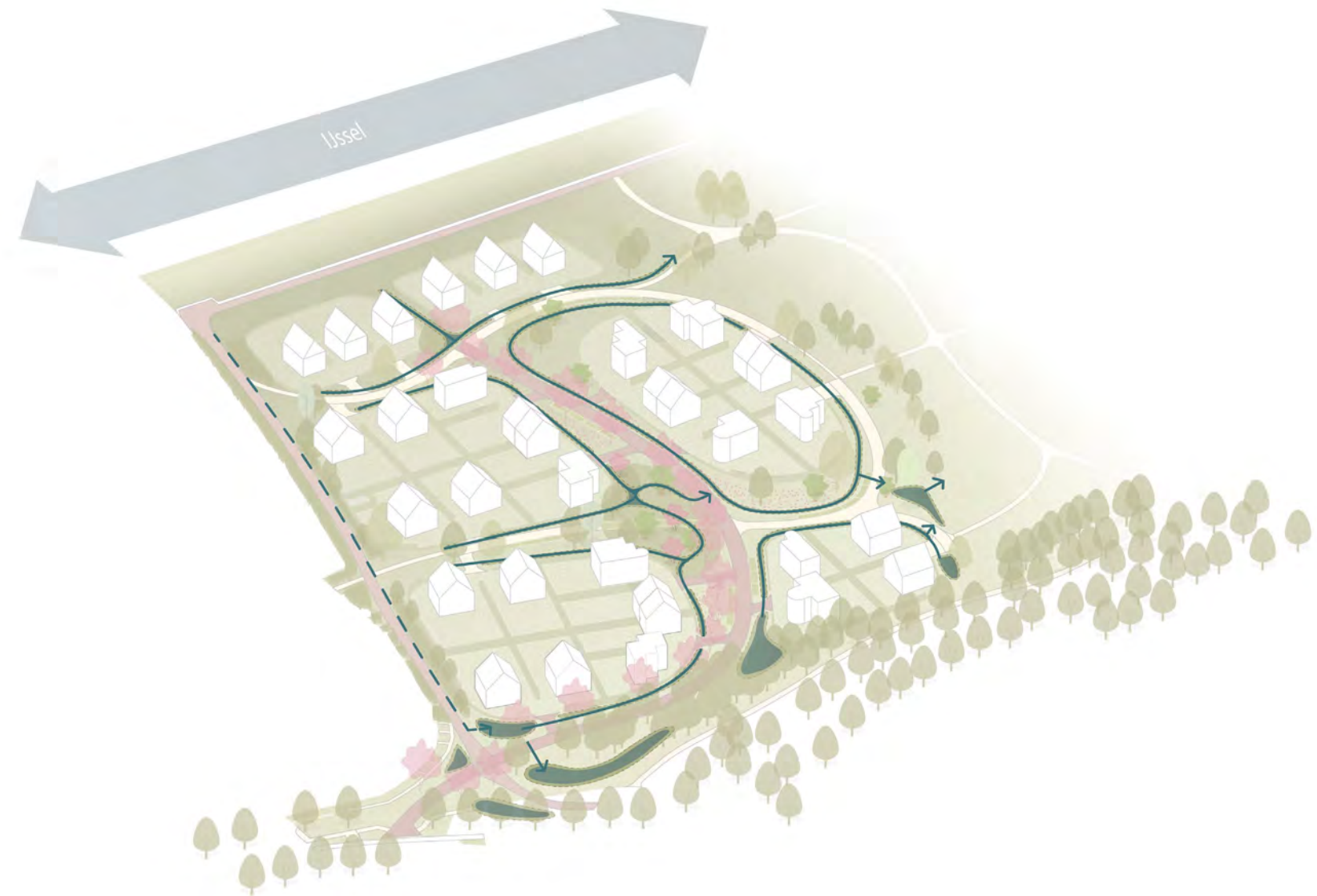
BOOMGAARD

De Boomgaard is de centrale plek in Park Helbergen fase 2 en tevens een groene steppingstone in het Bloesemlint en de Parkzone die hier samenkomen op een bijzondere plek, de Boomgaard. De inrichting van deze groene centrale ruimte kan voor een groot deel door de toekomstige bewoners worden vormgegeven. Het is een plek van samenkomst, sport, spel en rust.



WATER DOOR DE STRATEN

Park Helbergen is niet alleen heel groen maar ook zeer klimaatadaptief door de bijzondere wateropvang en afvoer die in het inrichtingsplan wordt uitgewerkt. In feite is er sprake van een integraal watersysteem waarbij het hemelwater van de daken via de gevels op eigen erf wordt opgevangen. Overtollig water en regenwater wat in het openbaar gebied valt wordt opgevangen in een systeem van watervoerende wadi's die een beekachtig stelsel vormen waarmee het water van de hoogste plekken in het plan naar de laagste plekken stroomt. Op de laagste plekken zijn ruime waterbergingen voorzien. Een groot deel van het watersysteem watert af op het Park Helbergen tussen fase 1 en 2 dat tevens een onderdeel vormt van het Emerpark.



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl