RUIMTELIJKE KADERS POLSBROEK ZUTPHEN

STEDENBOUWKUNDIGE AANPAK EN AANZET BEELDKWALITEIT

APRIL 2024 - DEFINITIEF CONCEPT

Zutphen BDP.

INLEIDING

‘Ik overweeg mijn winkels te vervangen door woningen’, dit idee legde één van de vastgoedeigenaren in de Polsbroekpassage in 2019 voor aan de gemeente.

In januari 2021 is door het college van burgemeester en wethouders, als vervolg op deze eerste vraag en de verkennende gesprekken daarover, de volgende bestuursopdracht geformuleerd: ‘een hoogwaardige woningbouwopgave om dit stadsgebied de opwaardering te geven die het nodig heeft enerzijds en anderzijds te voorzien in de vraag naar woningen’. Met als gemeentelijke rol: ‘netwerkend visionair’. Dit omdat: ‘Zelf actief sturen per definitie lastig is vanwege het gebrek aan eigendom in het plangebied en is het vooral onze taak om de juiste partijen aan tafel te krijgen om een wenselijke ontwikkeling tot stand te brengen’.

Het bleek dat AH-vastgoed, de eigenaar van het winkelcentrum en van het parkeerterrein, haar eigendom wilde vernieuwen. En dat zij wilde inspelen op de ambities in de bestuursopdracht en samenwerken met anderen om dat te realiseren.

In de zomer van 2022 heeft de gemeente ervoor gekozen om ook het Boompjeswalpark te betrekken bij deze opgave als onderdeel van de opwaardering.

Begin 2023 is stedenbouwkundig adviseur BDP gevraagd om de ideeën samen te brengen in ruimtelijke kaders: een globale visie van de gemeente op de langere termijn ontwikkeling van dit gebied.

Dit ligt nu voor u. Met de ruimtelijke kaders Polsbroek krijgen huidige eigenaren, bewoners/ondernemers, omwonenden en potentiële initiatiefnemers in het gebied houvast over de ontwikkelingsrichting die de gemeente voor ogen heeft.

Zutphen, april 2024

INHOUDSOPGAVE

1. Plangebied **4**
a. Plangebied en doelstelling 5
b. Huidige situatie 8
c. Historische terugblik 10

2. Ambities **13**
a. Koers op stadsniveau 14
b. Kansen en knelpunten 18
c. Denkrichting 20

3. Integrale aanpak **21**
a. Totaalbeeld 22
b. Stedenbouwkundige aspecten 23
c. Voorlopige fasering 39

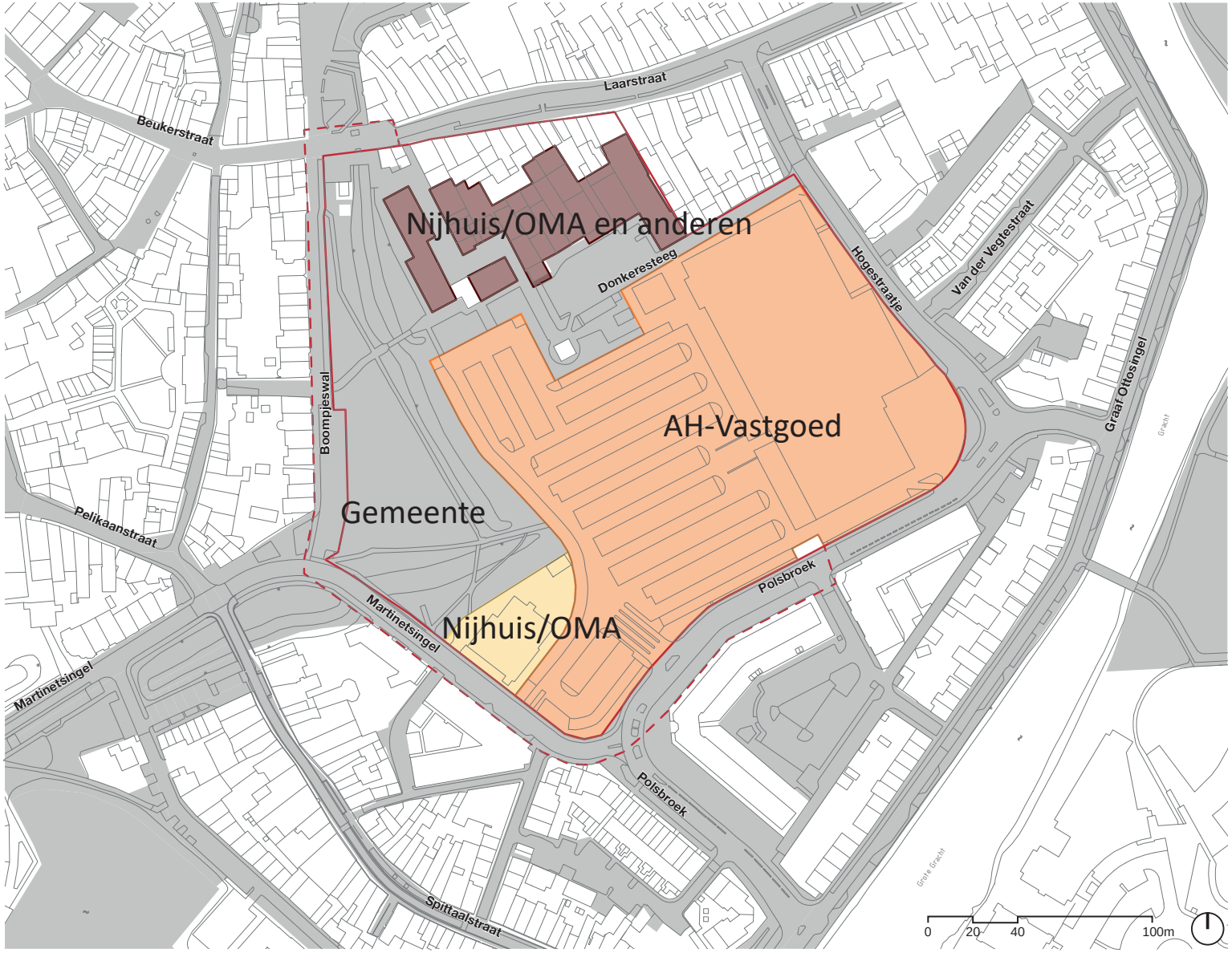
4. Spelregels per deelgebied **40**
a. Winkelcentrum en parkeerterrein 41
b. Zuidelijk deelgebied 43
c. Boompjeswalpark 45
d. Noordelijk deelgebied 47
e. Wegen en straten 49

1. PLANGEBIED

HUIDIGE LUCHTFOTO

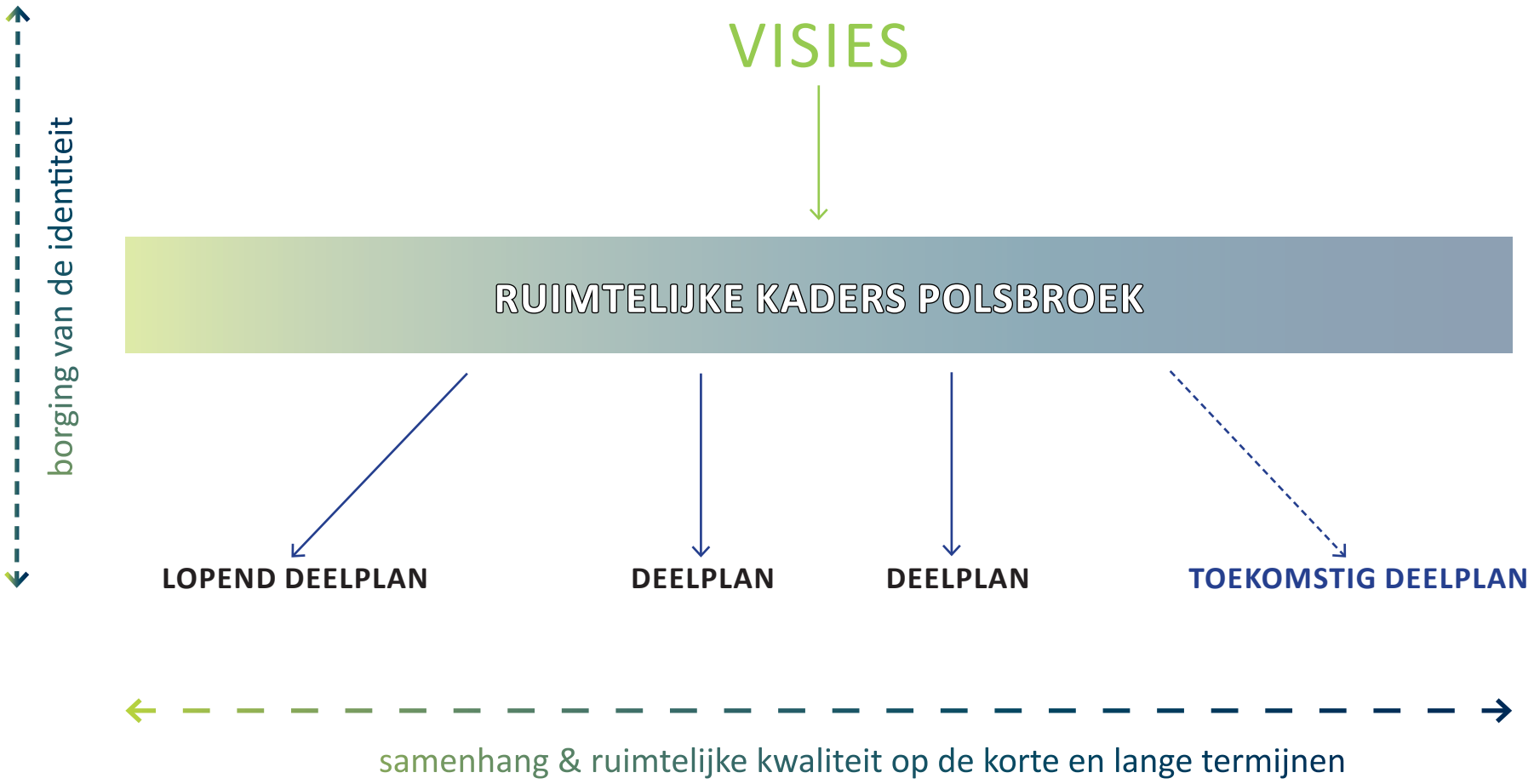
EIGENDOMSSITUATIE

- De doorgetrokken rode lijn geeft de demarcatie aan van het plangebied.
- De gestippelde rode lijnen geven gebieden aan die betrokken kunnen worden, maar buiten de verantwoordelijkheid en financiële scope van de opgave in het plangebied vallen.



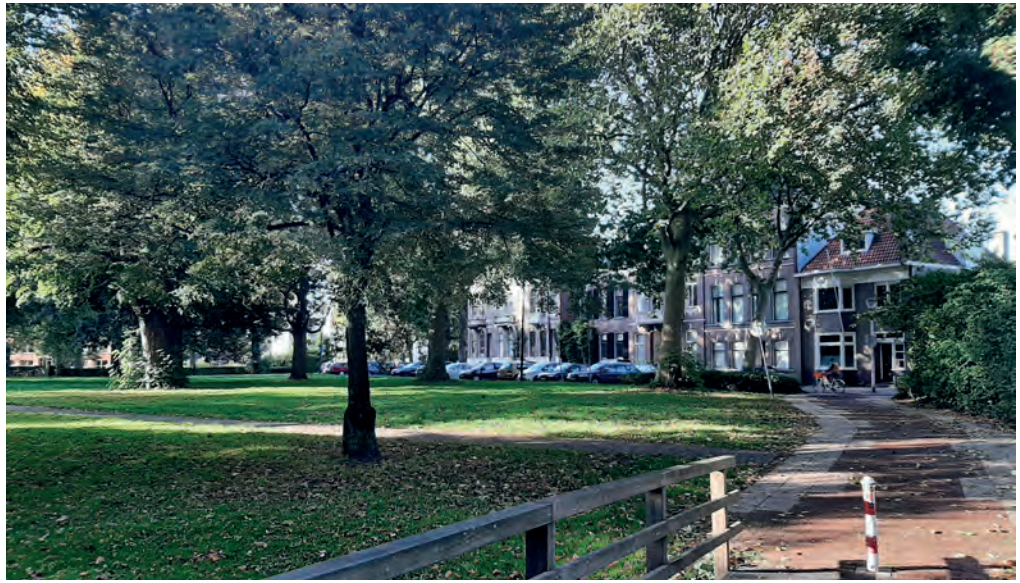
IDENTITEIT, SAMENHANG EN KWALITEIT

De ruimtelijke kaders Polsbroek zijn de schakel tussen de visie(s) op stadsniveau en de deelplannen: de identiteit van de plek wordt behouden en de ruimtelijke kwaliteit wordt gehaald en in de toekomst gehouden



BOOMPJESWAL & WESTZIJDE

Een groene parel middenin de dichtbebouwde historische binnenstad



WINKELCENTRUM & OOSTZIJDE

De verouderde uitstraling van het winkelcentrum waar gemotoriseerd verkeer het beeld domineert

ONTSTAAN VAN DE SPITTAALSTAD

Polsbroek is vanaf haar ontstaan een heel ander stadsdeel in sfeer en karakter ten opzichte van de Oude Stad en van de Nieuwstad maar wel onderdeel van de binnenstad

15e eeuw

De Spittaalstad is in de13e eeuw ontstaan vanuit twee straten: de Spittaalstraat in het zuiden (een dijk met een Hospitaalklooster) en de Laarstraat die als langgerekte marktstraat op een zandrug (forse oeverwal) ligt. Vanuit beide straten is het laaggelegen gebied ertussen, de Polsbroek, ontgonnen.
De ontginning vanuit het noorden en vanuit het zuiden komen samen in de voormalige Groenesteeg. Op de maquette van 'Zutphen in 1485' is dit goed te zien: de straten en ontginningssloten vormden de blauwdruk van de ontginning die langzaamaan verstedelijkte. Er lagen tot in de 18e eeuw vooral tuinen, boomgaarden, hoven en opslagplaatsen van voedsel. In de 19e eeuw raakte het gebied in korte tijd dichtbebouwd met bebouwing langs de straten, gangen en sloppen. Tussen 1960-1974 is het Polsbroekgebied volledig gesloopt en werd er gebroken met het eeuwenoude stratenplan.

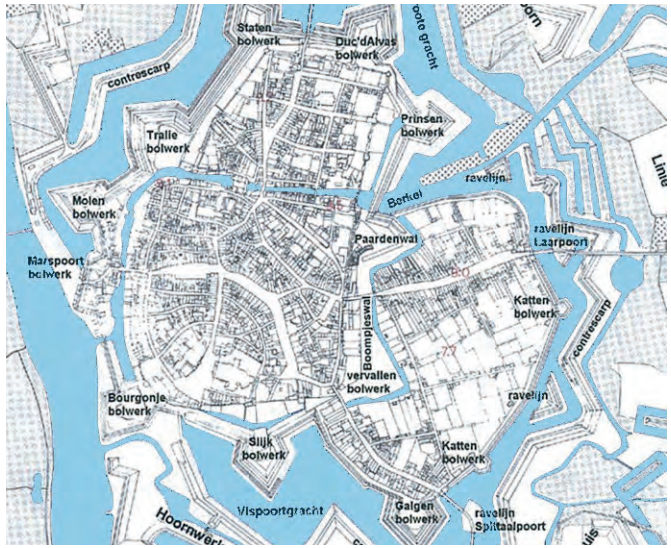
'Zutphen in 1485'

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Polsbroek had duidelijke contouren en heldere structuren; deze zijn in de loop van de tijd en vooral na de jaren 60 verloren gegaan

15e eeuw

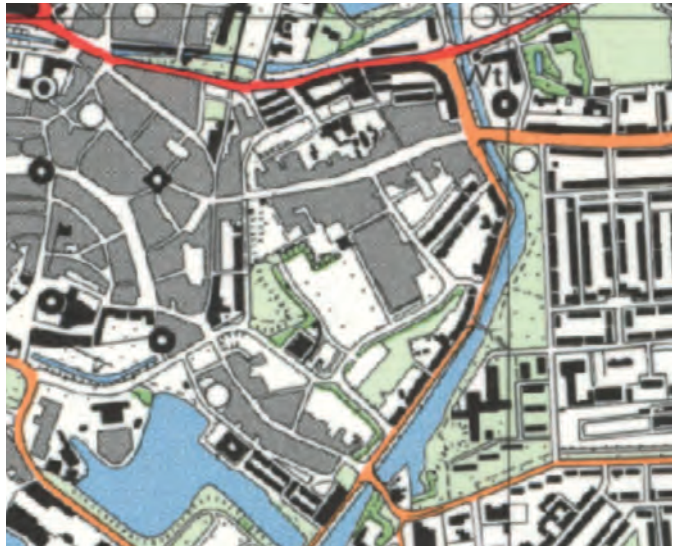
17e eeuw



19e eeuw-begin, 1823

1915

1965



1988

INSPIRATIE VOOR DE NIEUWE ONTWIKKELINGEN

De eerste vestingsring met de water- en groenstructuren was kenmerkend voor de plek

2. AMBITIES

POLSBROEK ALS SCHAKEL IN DE BINNENSTAD

2a. KOERS OP STADSNIVEAU

Afspraken voor de structuren van de binnenstad waarin Polsbroek (in rood omcirkeld) als sleutellocatie aangemerkt is - Binnenstadsvisie 2030 (2012)

HISTORISCHE SCHATKIST

RIVIER(EN)STAD

STEDELIJKE DYNAMIEK

water

groen

langzaamverkeer

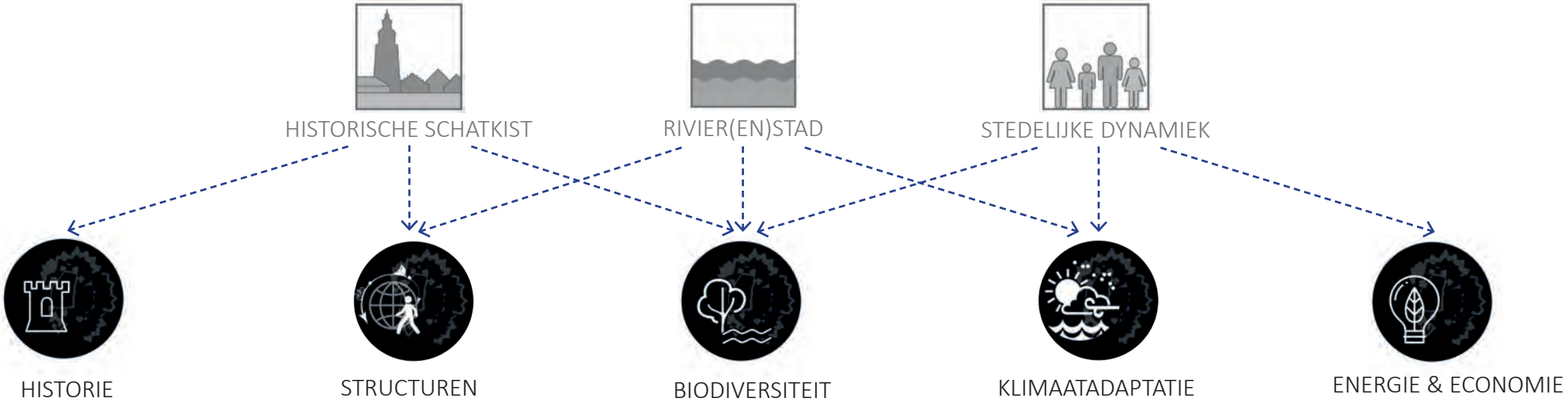
hoofdstructuur en parkeren

werken en winkelen

wonen

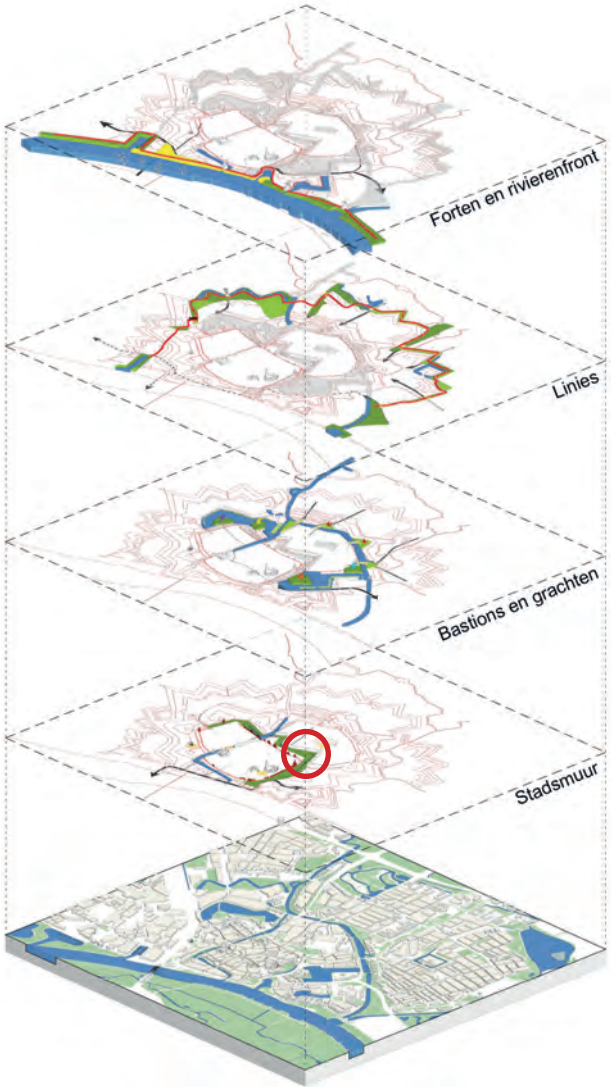
VAN BINNENSTADSVISIE NAAR VESTINGVISIE

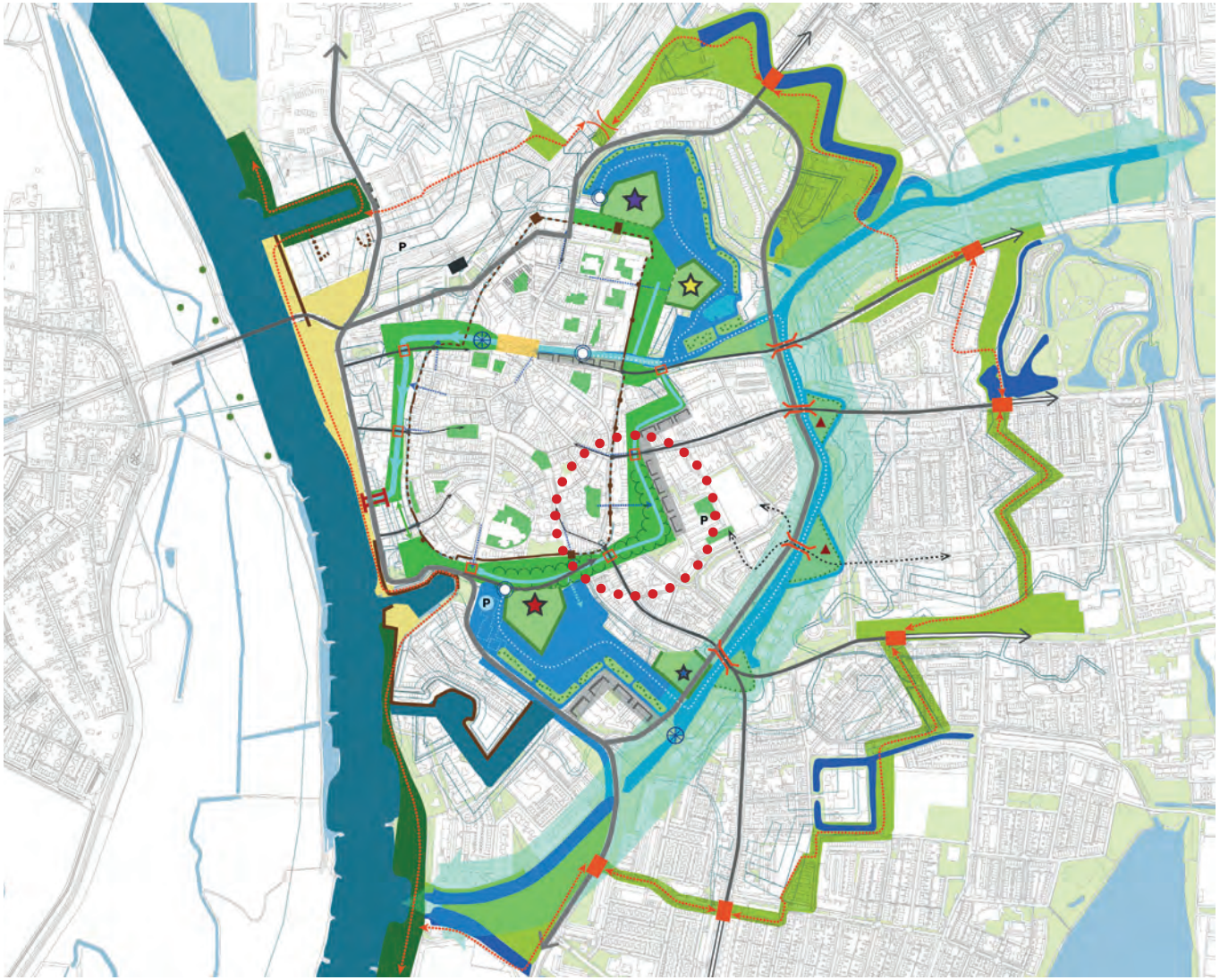
De ambities voor de stad worden op de vestingstructuren toegepast om deze tot een eigentijds en toekomtsbestendig raamwerk te tranformeren



BOOMPJESWAL ALS ONDERDEEL VAN HET VESTING-ENSEMBLE

De Boompjeswal in Polsbroek (in rood omcirkeld) is geen geisoleerd parkje maar onderdeel van de vestingstructuren. Deze bestaan uit verschillende tijdsgebonden ensembles of ringen middenin en rondom de binnenstad - Vesting van de Toekomst (2021)





KARAKTER VAN DE BOOMPJESWAL

De Boompjeswal (rechts) hoort bij de eerste vestingring Stadsmuur, welke een intiem en kleinschalig karakter heeft. De Boompjeswal is vergelijkbaar in sfeer met de Martinetsingel (links) en wordt in de vestingsvisie als klimaattuin ingezet

Vesting van de stad

Economische trekker

Middeleeuwse binnenstad

KNELPUNTEN

Park zonder vestingskarakter

Matige uitstraling van de bebouwing en de buitenruimte

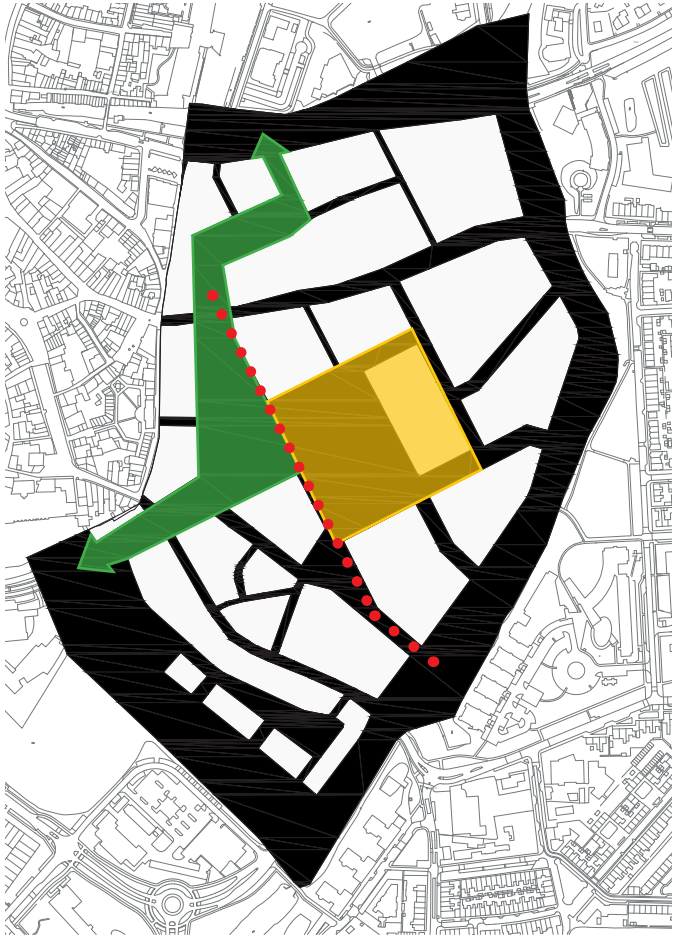
Route naar winkelgebied moeilijk bevindbaar

WENS VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Toen heldere structuren

Nu onduidelijke omgeving

Gewenst beeld



3. INTEGRALE AANPAK

ESSENTIEKAART

3a. TOTAALBEELD

- nieuwe/vernieuwde bebouwing
- representatieve voorkant bebouwing
- representatieve achterkant/zijkant bebouwing
- ingang winkelcentrum
- entrée woningen/appartementengebouwen
- hoofdwegenstructuur
- secondaire wegenstructuur
- stadsentree fietsers
- doorstroomroute fietsers
- ondersteunend fietsnetwerk
- optie: secundaire fietsverbinding
- belevingsroute en voetgangersnetwerk
- ingang parkeren
- overgang tussen laag en hoog maaiveld
- brug over maaiveldverlaging
- verbijzondering langs belevingsroute
- afkoppeling regenwater van dak
- afkoppeling regenwater van parkeerterrein
- afkoppeling regenwater van straten hoog
- afkoppeling regenwater van straten laag
- vesting als klimaattuin middenin de binnenstad
- maaiveldverlaging
- inpassing bestaande bomen vestingpark
- nieuwe bomen vestingpark
- parkeerterrein vergroenen voor verkoeling
- groene randen rondom parkeerterrein
- bestaande boomstructuur in omgeving
- bomenstructuur Boompjeswal doortrekken
- binnenterrein met groen
- tracé stadsmuur uit 14e eeuw
- tracé bastion met opgetild aardwerk als inspiratie
- (groen) hoogteverschil met stedelijk karakter
- groene inpassing trafohuis

3a. TOTAALBEELD

DETAILHANDEL

Winkelen verandert

In de jaren 80 van de vorige eeuw, met de vestiging van MIRO, zijn detailhandel en parkeren de dominante functies geworden in Polsbroek. In het vervolg daarop is een tweetal passageroutes gecreëerd om deze nieuwe grootschalige winkelfunctie te verbinden met de winkels aan de Laarstraat en zo verder met andere delen van de binnenstad.

Met de sterke opkomst van webshops verandert het winkellandschap snel en ingrijpend. De logistieke centra op de bedrijventerreinen hebben een deel van de rol van de winkel overgenomen. Leegstand in winkels is hierop terug te voeren. Dat geldt ook in een relatief zeer vitale winkelstad als Zutphen.

Winkelgebieden veranderen

Daarom is het positief als er initiatieven zijn om winkels zoals in het Polsbroekpassagegebied, maar ook om de voormalige 'geldwinkel' aan de Martinetsingel, te vervangen door woningen. Dit is een vastgoedcategorie waar nu juist grote vraag naar is. Bovendien zorgen de bewoners daarvan voor 24/7 levendigheid in Polsbroek zelf en brengen deze hun koopkracht naar de horeca en de winkels in de omgeving die blijven.

AH-vastgoed gaat haar winkelcentrum verduurzamen, herinrichten en vervangende winkelformules zoeken die voor de overzienbare toekomst aanvullend zijn aan het dagelijkse (boodschappen-)aanbod. Zo blijft dit winkelcemtrum goed aanvullend aan het sterke 'niet-dagelijkse' winkelaanbod en cultuurhoreca in de rest van de binnenstad. Dat versterkt elkaar omdat deze mogelijkheid tot 'combinatie-bezoek' Zutphen aantrekkelijk houdt als bestemming.

Tegelijk wil AH-vastgoed haar parkeerterrein compacter maken om grond te kunnen verkopen t.b.v. woningontwikkeling in het gebied. Zo wordt de plek Polsbroek zelf levendiger maar ook aantrekkelijker als vertrekpunt voor een bezoek aan de binnenstad.

Verschillende fasen

Wat betreft de 'geldwinkel' (voormalig ABNAMRO) is er één eigenaar die grond wil kopen van AH en zelf het ontwikkelinitiatief voor een woongebouw wil nemen.

In het passagegebied zijn er meerdere eigenaren en meerdere huurders, waarvan sommigen ook recent geïnvesteerd hebben in een toekomst op deze plek. De vastgoedeigenaren zullen elkaar moeten kunnen vinden in een dergelijke ontwikkeling en hebben daarbij rekening te houden met de rechten van hun huurders. Het zal daarom in dat deelgebied meer tijd kosten om een transformatie van winkels naar wonen te realiseren.

De gemeentegrond langs de Donkeresteeg kan pas worden ingebracht om de beoogde wand met woningen te realiseren als alle eigenaren en huurders in het passagegebied willen inspelen op dit idee. De ruimtelijke kaders schetsen voor dit deelgebied een alternatief voor de huidige winkelfunctie aan de partijen.

WONEN

De doelen van de ruimtelijke kaders voor Polsbroek zijn tweeledig. Enerzijds een hoogwaardige herontwikkeling om dit stadsgebied de opwaardering te geven die het nodig heeft. Anderzijds om te voorzien in de vraag naar woningen. Waarbij randvoorwaardelijk de groeiopgave van de stad wordt meegenomen. Dit laatste in het licht van de Woondeal 2022-2030 Regio Stedendriehoek met het Rijk (d.d. 08-03-2023) en de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied (in de maak).
Door de sfeer van de historische binnenstad en de nabijheid van winkels, openbaar vervoer, groen, cultuur, en horeca is Polsbroek een aantrekkelijke locatie om te wonen voor verschillende groepen woningzoekenden.

FUNCTIES

- vestingspark als klimaattuin
- maaiveldverlaging/ waterbufferzone met in de toekomst mogelijke watervoerende functie
- wonen met eigen parkeren uit het zicht
- winkelcentrum
- expeditiezone
- parkeren voor alle doelgroepen
- belevingsroute voor voetgangers
- secundaire langzaamverkeerverbinding n.t.b.
- verbijzondering langs belevingsroute
- stedelijke verblijfsruimte

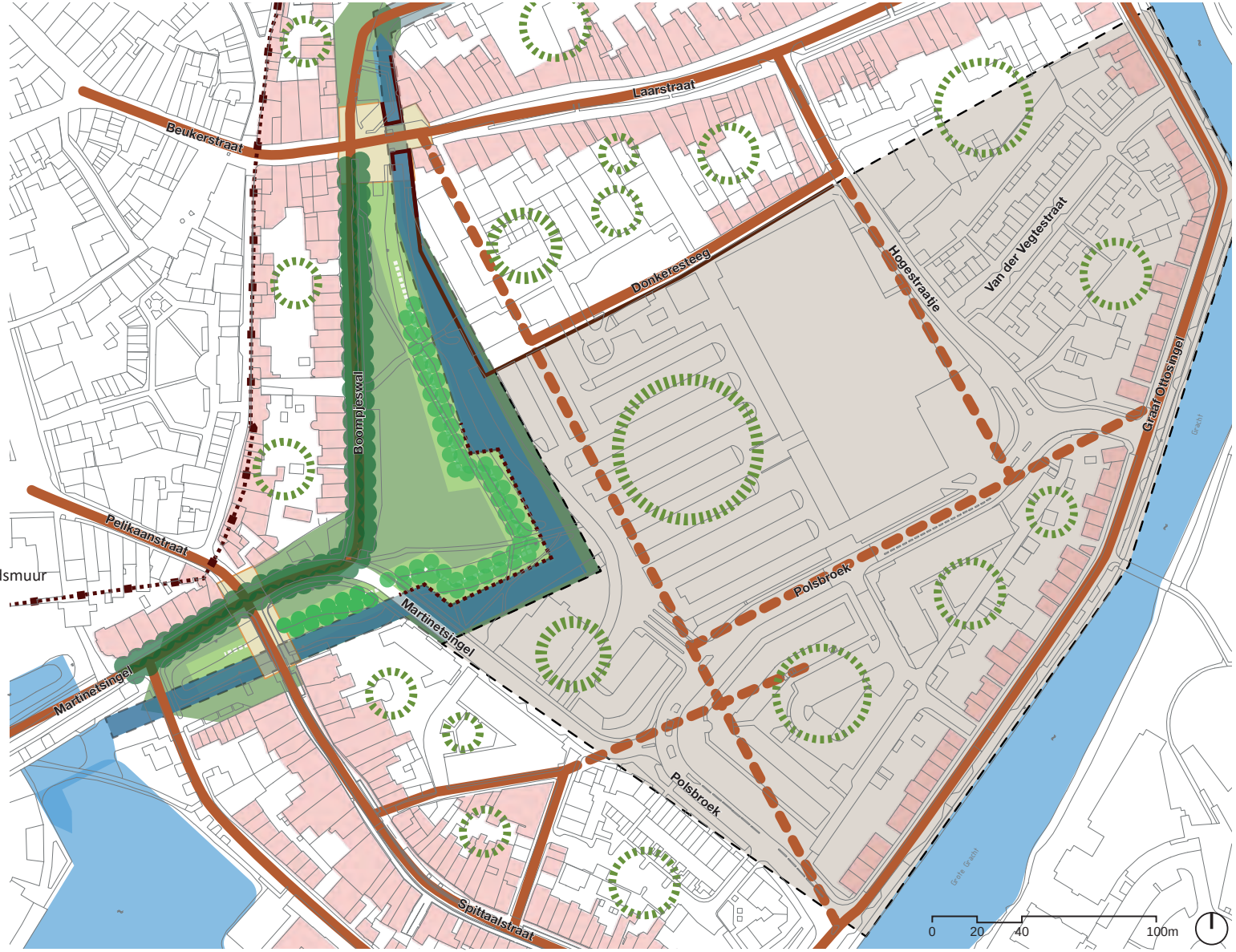
ERFGOED

Het plangebied heeft te maken met de geschiedenis van:
- de binnenstad, met de Oude Stad en de Spittaalstad;
- de vesting, met de stadsmuur uit de 14e eeuw en de stadswal uit de 16e eeuw.

Vanuit deze twee geschiedenislijnen zijn de onderstaande ambities aangegeven om Erfgoed voor toekomstige ontwikkelingen medebepalend te maken in het versterken van de identiteit van de wijk.

Als onderdeel van de middeleeuwse binnenstad
- Bebouwing toevoegen om de gesloten bouwblokken af te maken.
- Bebouwing plaatsen op de oorspronkelijke rooilijn, zoals bij de Donkeresteeg.
- Binnengebieden van de bouwblokken met een groen en intiem karakter inrichten.
- Stratenprofiel smal houden, zoals aan de Donkeresteeg.
- Haaks stratenpatroon met de nieuwe bebouwing in het noordelijke deelgebied en in het zuidelijke deelgebied herstellen.
- Historisch hoogteverschil tussen de Oude Stad, de Laarstraat, de Spittaalstraat en het broekgebied behouden en zichtbaar maken.

Als aangrenzend gebied op de vesting
- Duidelijk contrast tussen stad en park houden.
- Poortfunctie beter beleefbaar maken, verblijfskwaliteit vergroten, zoals bij de overgang Laarstraat-Beukerstraat.
- Het streven is de vorm van het bastion en de contouren van de zone waar vroeger de grachten liep te versterken (afstemmen met bomeninventarisatie).
- Verbinding Martinetsingel-Paardenwal versterken, voor zowel voetgangers als groene parkrand middenin de versteende binnenstad.
- Functie Boompjeswal als klimaattuin aan de rand van de versteende Oude Stad en daarmee als groene en koele verblijfsplaats versterken.
- Historische Binnengracht als inspiratie gebruiken voor eventueel op de lange termijn.



- historische/monumentale bebouwing buiten de stadsmuur
- tracé stadsmuur uit 14e eeuw
- historisch stratenpatroon uit begin 20e eeuw
- verdwenen historisch stratenpatroon als inspiratie
- Zutphense groene hofjes als inspiratie
- hoogteverschil van ca. -1,3m t.o.v. aanloopstraten
- hoogteverschil van ca. -1,5m t.o.v. aanloopstraten
- (groen) hoogteverschil met stedelijk karakter
- herinrichting Boompjeswal als vestingpark en onderdeel van de “Stadsmuur” vestingring
- indicatief tracé bastion met opgetild aardwerk en geïnspireerd uit de historie
- historische bomenstructuur doortrekken

Context
- De beleidsregel over de maximale afstand tot groen in de binnenstad is 300 m .
- De Boompjeswal is een groene parel in de dichtbebouwde binnenstad maar heeft niet de uitstraling van een vestingpark.
- In de visie Vesting van de Toekomst is water-in-de-gracht binnen het plangebied een ambitie die wordt onderschreven in het coalitieakkoord. Het wordt nader onderzocht of dit uitvoerbaar is in verband met de waterverdeling in de rest van Zutphen.

Contrast behouden en zichtbaar maken:
- Tussen de hooggelegen gebieden in de binnenstad en de vesting, en de laaggeleden gebieden van de Polsbroek;
- Tussen de vesting uit de 16e eeuw (stadswal met grachtenzone), en de bebouwde omgeving.

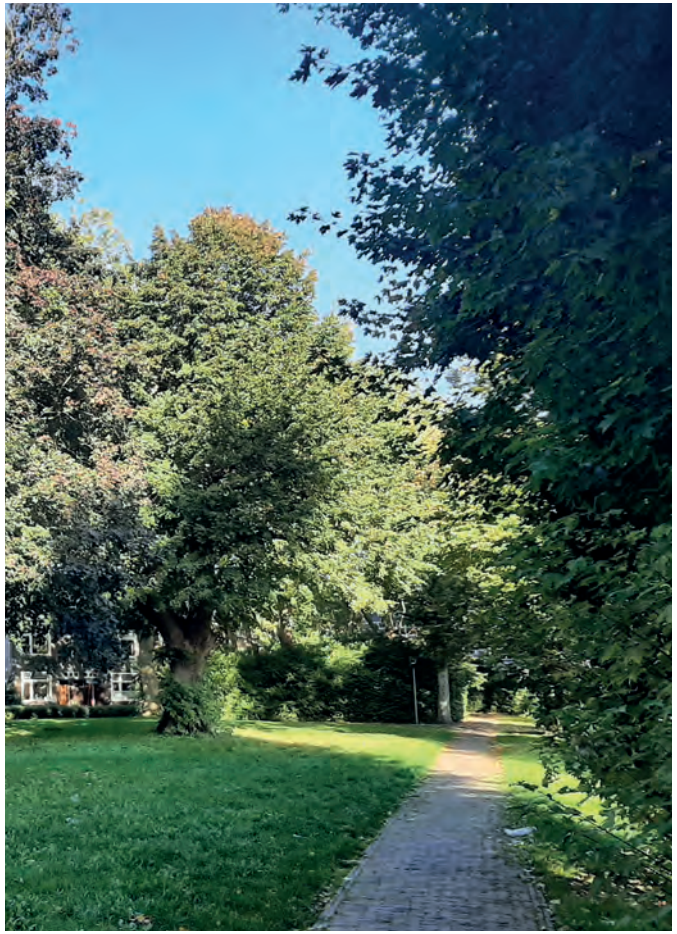
Verbindingen versterken:
- Tussen de parkruimtes als (doorlopend) stelsel van verkoelende klimaatparken met groen (en water) als gelijkwaardige aanvulling op de vestinginrichting en groene ring rond de Oude Stad en de Nieuwstad;
- Dit met behoud van het karakter en gebruik van het groen: privé of collectief bij de hofjes; openbaar bij de Boompjeswal;
- Tussen het parkeerterrein en het winkelgebied in de binnenstad (zichtbaar en vindbaar door logische looplijnen).

Ecologie - Klimaatadaptatie

Gebied algemeen
- Uitgangspunten en randvoorwaarden beleid op het gebied van klimaat en biodiversiteit worden als basis genomen.
- Klimaatmaatregelen in de inrichting van de openbare ruimte zichtbaar maken.
- Bij alle beoogde ontwikkelingen, afkoppelen van hemelwater van het riool met de laagte als buffer expliciet afgewogen.
- Mitigerende maatregelen uit het flora en faunaonderzoek (indien van toepassing) opnemen en zichtbaar maken.

Hofjes
- In het middeleeuwse dichtbebouwde binnenstad is behoefte aan kleinschalig groen op kortere afstand: structuur van de binnenhoven doortrekken in de te ontwikkelen gebieden.

Vestingpark
- Klimaatlong toevoegen aan de middeleeuwse binnenstad.
- Laagte realiseren waar de gracht ooit lag, inclusief aansluiting buiten het plangebied.
- Groen, wadi's (en water) met meer gradiënten en leefgebieden voor stadsflora en -fauna.
- Nieuwe bomenstructuren aanbrengen: langs de Boompjeswal, de contouren van de vesting en rondom het parkeerterrein.
- Sortimentkeuze beredeneren vanuit beleving, verkoeling, doelsoorten en beheer en onderhoud.



GROEN

- Boompjeswal als klimaattuin in de binnenstad met ruimte voor biodiversiteit
- inpassing bestaande bomen in vestingpark
- nieuwe bomen in vestingpark
- bestaande bomenstructuur Bompjeswal
- bomenstructuur Bompjeswal doortrekken
- bomenstructuur omgeving versterken
- binnenterrein met groen
- groen hofje in omgeving
- parkeerterrein vergroenen voor verkoeling
- groene randen parkeerterrein
- groene inpassing (half)verdiepte parkeerlaag
- vergroening gevels winkelcentrum
- ruimte zoeken voor vergroening van de straten
- groene inpassing trafohuis

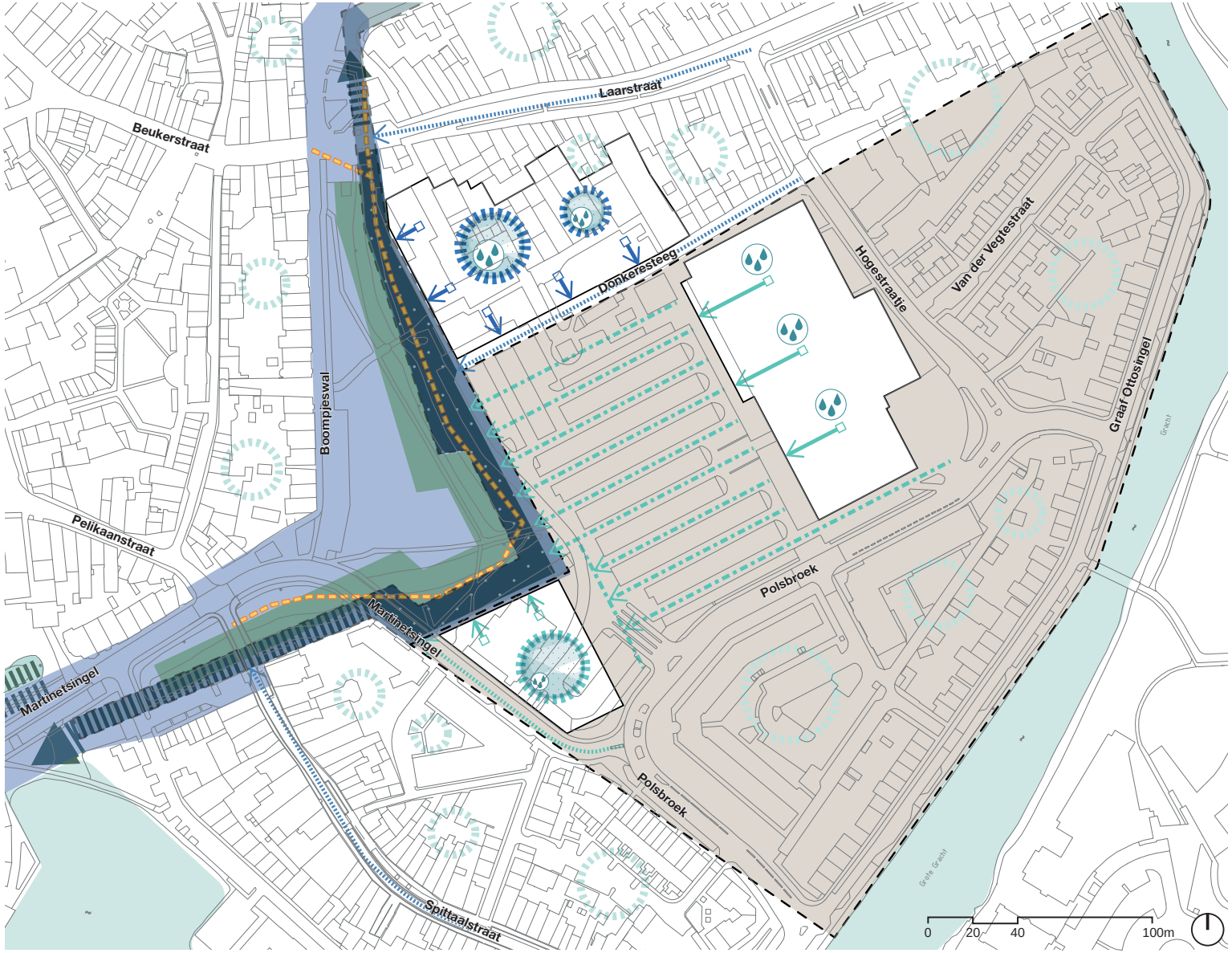
WATER

De historie beter zichtbaar maken

- Het (licht) versterken van de aanwezige historische hoogteverschillen in het gebied biedt de kans om in het vestingpark water op te vangen en daarmee klimaatadaptief in te richten.

Ecologie - Klimaatadaptatie

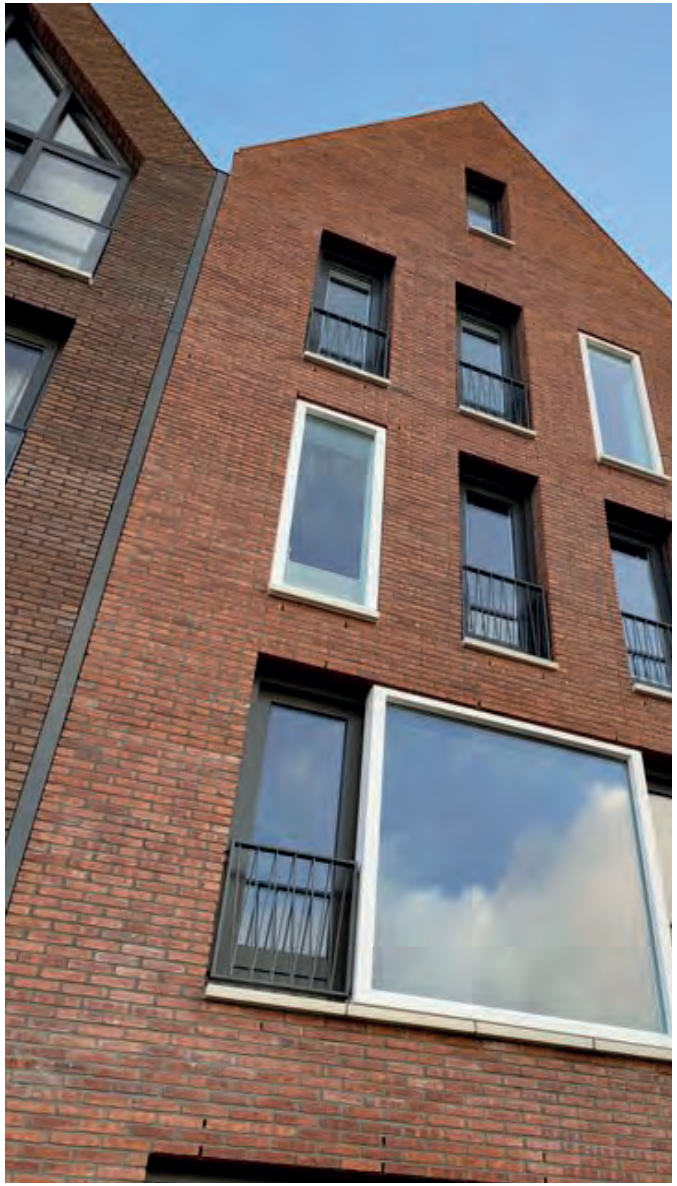
- Het natuurlijke reliëf van de binnenstad (een hoog rivierduinencomplex) en de laaggelegen Polsbroek biedt mogelijkheden om water in de straten via molgoten richting het vestingpark te laten stromen. De oostelijke parkzone is daarom iets lager aangelegd om dit mogelijk te maken.
- Afkoppelen draagt bij aan het water vasthouden (daar waar het valt) in het gebied om droogte te bestrijden. In de Polsbroekomgeving, zoals de gebieden langs de IJssel, heeft droogte te maken met o.a. de wisselende IJsselstanden. De afkoppeling van het winkelcentrum, het parkeerterrein en de bebouwing aan de randen van het park is een manier om overtollig regenwater naar het vestingpark af te voeren.
- Op bebouwingsniveau, is duurzame ontwikkeling gestimuleerd, bv. met het introduceren van grijswatercircuit.



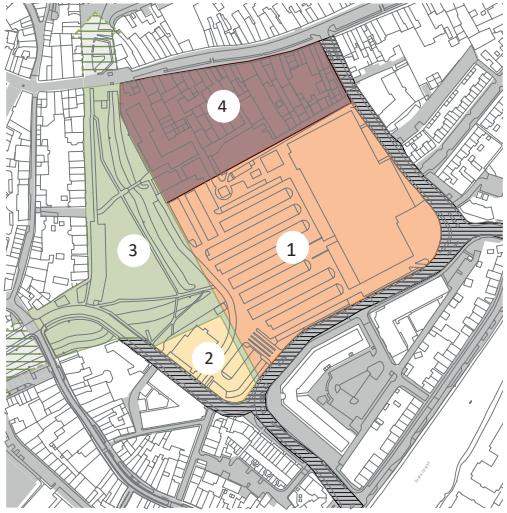
- regenwater infiltratie in vestingpark
- regenwater infiltratie in de lagere parkzone
- regenwater infiltratie in hofjes/binnenterreinen
- regenwater infiltratie in omgeving
- hoogteverschil ca. -1,3m t.o.v. aanloopstraten
- hoogteverschil ca. -1,5m t.o.v. aanloopstraten
- afkoppeling regenwater van daken
- afkoppeling regenwater van parkeerterrein
- afkoppeling regenwater van straten hoog
- afkoppeling regenwater van straten laag
- mogelijkheid in de toekomst lagere parkzone door te trekken en te verbinden met de omgeving
- bestaand tracé transportriool onder lagere parkzone

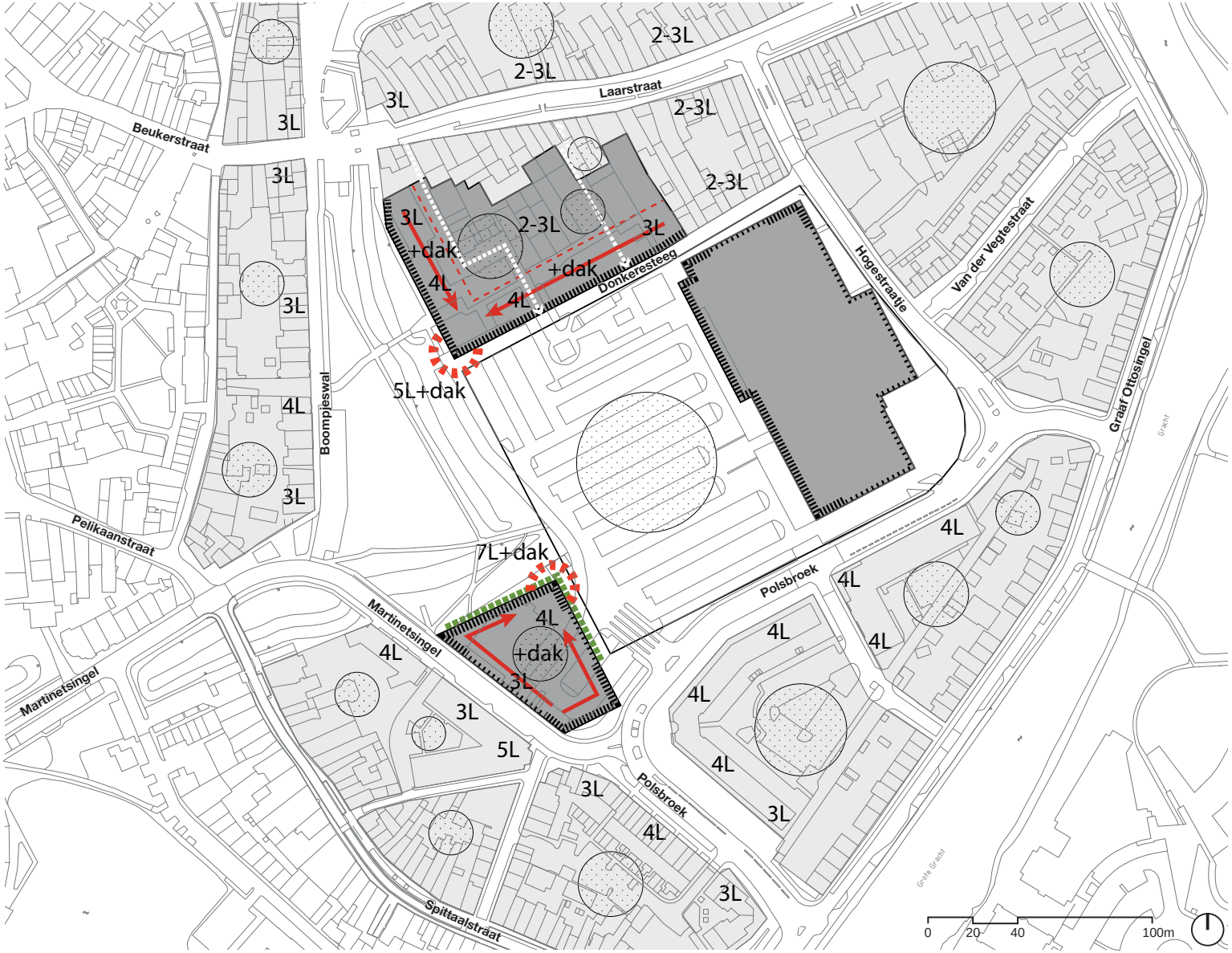
BEBOUWING

- Gesloten bouwblokken als kenmerkende bebouwingstypologie voor de binnenstad.
- Bebouwing versterkt de contouren van de buitenruimte: op de oorspronkelijke rooilijn van de Donkeresteeg; langs de contouren van het vestingpark.
- Aansluiting op de karakteristiek van de historische bebouwing in de omgeving, met eigentijdse uitstraling i.p.v. historiserend:
  - individuele indeling van de woningen;
  - variatie binnen een coherent geheel;
  - daklandschap, met afwisselende dakrichtingen en incidentele platte delen toegestaan;
  - entrees woningen goed bevindbaar en zoveel mogelijk op de belevingsroute georiënteerd;
  - informele onderdoorgangen naar de binnengebieden behouden/toevoegen;
  - autoluw en groen hofje/binnengebied;
  - beperkt materialen- en kleurgebruik, met afwisseling toegepast.



BEBOUWING





- bestaande bebouwingsvlak
- nieuwe/vernieuwde bebouwingsvlak
- oplopende massaopbouw
- #L aantal bouwlagen
- hoekaccent in architectonische uitwerking/hoogte
- overgang “rand” naar “binnengebied”
- representatieve voorkant
- representatieve achterkant/zijkant
- groene inpassing (half)verdiepte parkeerlaag
- (groen) “hofje” in binnengebied

VOETGANGERSNETWERK

De ontwerpen van het park en van het parkeerterrein worden op elkaar afgestemd en voorzien in herkenbare routes voor langzaamverkeer tussen het winkelcentrum in Polsbroek en het winkelgebied in de rest van de binnenstad.

- Belevingsroute (hoofdlooproute) voor voetgangers op de overgang vestingpark-parkeerterrein.
- Vestingpark beter toegankelijk maken.
- Poortfunctie tussen de Laarstraat en de Beukerstraat beter beleefbaar maken en verblijfskwaliteit vergroten.
- Brug(gen) over de maaiveeldverlaging onderzoeken.

belevingsroute voor voetgangers en overgang vestingpark - parkeerterrein
voetgangersnetwerk
hoogteverschil ca. -1,3m t.o.v. aanloopstraten
hoogteverschil ca. -1,5m t.o.v. aanloopstraten / maaiveldverlaging
brug over maaiveldverlaging
overgang tussen laag en hoog maaiveld
verbijzondering langs belevingsroute
ingang winkelcentrum
entrée woningen
stedelijke ontmoetingsplek
passage/onderdoorgang
ruimte zoeken voor vergroening van de straten

FIETSNETWERK

De ontwerpen van het park en van het parkeerterrein worden op elkaar afgestemd en voorzien in herkenbare routes voor langzaamverkeer tussen het winkelcentrum in Polsbroek en het winkelgebied in de rest van de binnenstad.

- Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de volgende doorstroomroutes: Laarstraat, Bornhovestraat, Spittaalstraat.
- Het ondersteunend fietsnetwerk bestaat uit: Donkeresteeg, Boompjeswal, Martinetsingel, Polsbroek, Graaf Ottosingel, Hogestraatje.
- Optie daarbij te onderzoeken: secundaire fietsverbinding door het vestingpark met een brug over de maaiveldverlaging.
- Openbare fietsstallingen op strategische plekken realiseren, zoals naast de ingang van het winkelcentrum.

- stadsentree fietsers
- doorstroomroute
- ondersteunend fietsnetwerk
- optie: secundaire fietsverbinding
- fietsenstalling
- hoogteverschil ca. -1,3m t.o.v. aanloopstraten
- hoogteverschil ca. -1,5m t.o.v. aanloopstraten

GEMOTORISEERD VERKEER & PARKEREN

Context

- De dynamiek rond mobiliteit en parkeren is groot, zeker rond binnensteden. In Zutphen wordt in het kader van de omgevingsvisie gewerkt aan een verkeercirculatieplan en een parkeervisie.
- Binnen het plangebied liggen momenteel ruim 700 parkeerplaatsen, grotendeels op privaat terrein.
- Bij de introductie van een digitaal parkeerverwijssysteem wordt het parkeerterrein explicieter een toegangspoort voor de binnenstad.
- Twee deelgebieden met commercieel vastgoed (kantoren en winkels) met daaraan gekoppelde parkeernormering transformeren, gefaseerd, naar woningen.

Aanpak

- De parkeeropgave tijdens en na transformaties moet binnen het plangebied worden opgelost.
- Het uitgangspunt is het parkeren op eigen kavel en uit het zicht vanuit het openbare gebied te regelen, binnen de bouwblokken, onder de bouwblokken op maaiveld en/of (half)verdiept. Als afwijken van dit principe meerwaarde oplevert, wordt dat uiteraard onderzocht.
- Voor de woningen zijn bij de start van een nieuwe fase in principe de dan geldende gemeentelijke parkeernormen van toepassing.
- Bij de nieuwe ontwikkelingen worden commerciële functies onttrokken aan de parkeerdruk in het openbare gebied. Parkeerbehoefte wordt daarom bezien vanuit de totale parkeerbalans binnen het plangebied.
- Voor elke nieuwe woningbouwfase wordt een mobiliteits- en parkeervisie met een beargumenteerd aantal parkeerplaatsen ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd inclusief een doorkijk met fasering naar het hele plangebied. De afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst voor die fase.
- Als en voor zover het parkeerterrein betrokken wordt bij het realiseren van de parkeeropgave dan moet dat worden aangetoond met langjarige schriftelijke afspraken.
- De ambitie voor de openbare ruimte is op termijn ook in de omgeving geparkeerde auto’s uit het straatbeeld te halen en binnen de bouwblokken te realiseren.
- De wegenstructuren worden op de korte termijn niet aangepast.

GEMOTORISEERD VERKEER & PARKEREN

- hoofdwegenstructuur
- secondaire wegenstructuur
- parkeervoorziening voor alle doelgroepen
- toegang parkeervoorziening op laag niveau
- bewonersparkeren uit het zicht
- en toegang vanaf Donkeresteeg (hoog niveau)
- (half)verdiept bewonersparkeren
- toegang halfverdiept bewonersparkeren
- groene inpassing (half)verdiepte parkeerlaag
- expeditie winkelcentrum
- toegang expeditie winkelcentrum

Context
Gemeente Zutphen zet met haar toekomstige ontwikkelingen in op duurzaamheid in de meest brede zin van het woord. Binnen “Krachtig Zutphen” is er een uitvoeringsprogramma duurzaamheid. Dat richt zich op het mogelijk maken van investeringen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en schone mobiliteit in de binnenstad en het scheppen van de goede voorwaarden voor een circulaire economie.

Energie
Door het ontwerp van een (appartementen) gebouw of ensemble van woningen te benaderen vanuit een energetisch perspectief, wordt gestreefd naar een woningbouw die een lagere energievraag heeft, of in de toekomst alsnog aan kan voldoen. In het Polsbroeksgebied wordt ingezet op energie door:

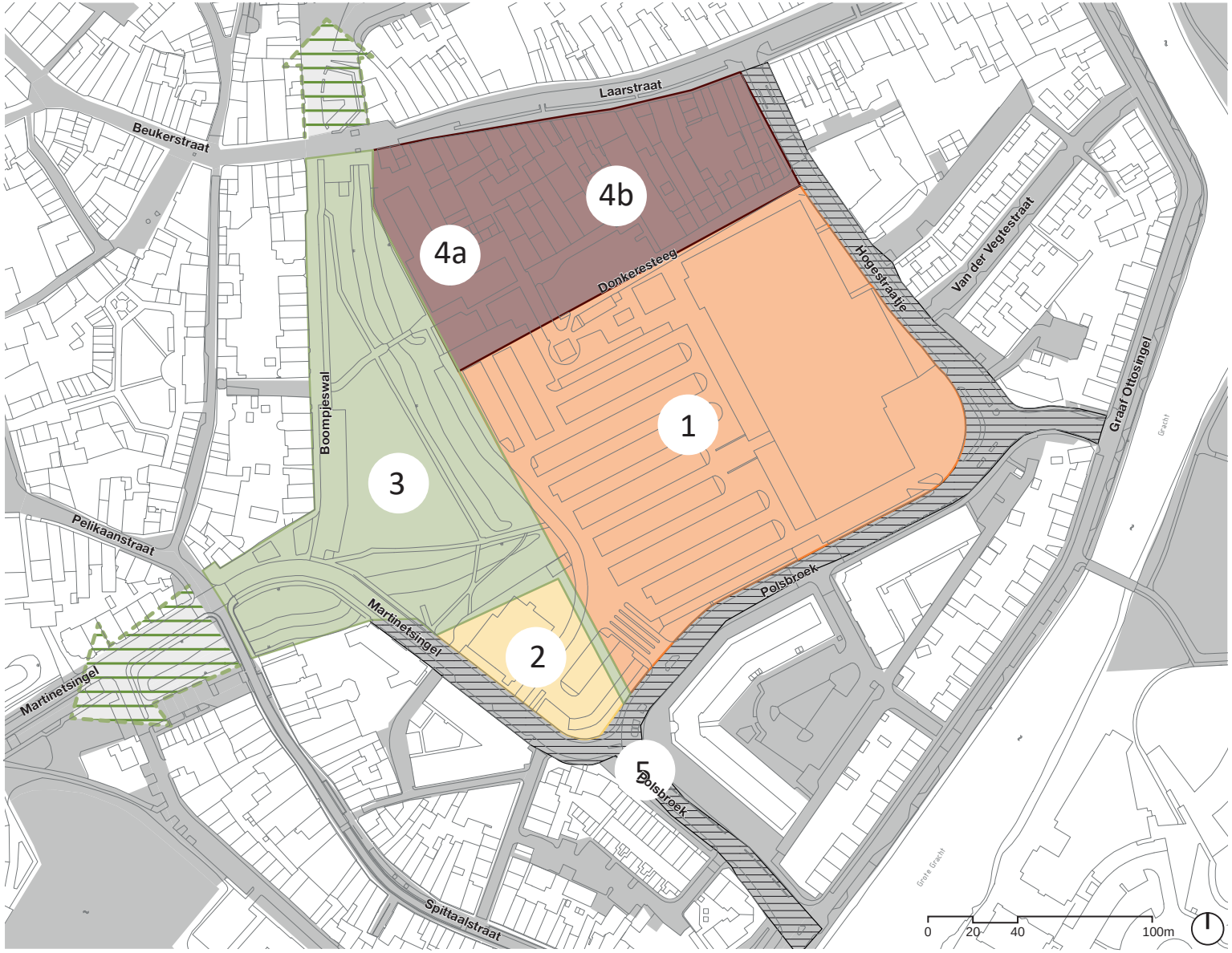
- Bijna-energieneutraal en gasloos bouwen, zonnepanelen bij nieuwbouw en ook, zoveel als technisch mogelijk is, op het dak van het winkelcentrum.
- De beperkingen in de netcapaciteit enerzijds en de effecten van energiemaatregelen op de vraag naar elektriciteit anderzijds vragen om een gezamenlijk initiatief van bouwinitiatiefnemers om keuzeopties in kaart te brengen, af te stemmen met het netwerkbedrijf en op basis daarvan een gebiedsgerichte energiestrategie te bepalen.
- Passief ontwerpen. Waarbij als doel gesteld kan worden voor de nieuwe woningen om bijvoorbeeld de TO-juli eis op een passieve manier te realiseren. Dit kan door slim te ontwerpen, met dakrichting/-helling, hoeveelheid en locatie van raampartijen en overstekken en de invulling van de openbare ruimte.
- Op de aanscherping van energetische eisen anticiperen bij het ontwerp van zowel de nieuw te bouwen woningen als de te renoveren winkels. Verdere optimalisatie na de realisatie daarin meenemen.
- Aandacht moet worden besteed aan een goede inpassing van installaties en bouwwerken, zoals bijvoorbeeld lucht- of warmtepompen en stroomkasten. Deze moeten in een vroeg stadium geïntegreerd zijn in het ontwerp van de woningen en het ruimtelijke beeld niet belemmeren.
- Het winkelcentrum heeft structureel warmte over die ingezet kan worden voor de verwarming van de nieuwe woningen.
- Kleine voorzieningen met zonnepanelen op het dak worden in het parkeerterrein aangebracht, zoals laadpunten voor voertuigen.
- Het is geen limitatieve opsomming. Nieuwe kansen zullen zich gaan voordoen die benut kunnen worden.

Circulariteit
Er zijn rondom circulair bouwen veel kansen en ontwikkelingen op de markt. Onder dit thema wordt gedacht aan conceptbouw, (duurzaam, biobased) materiaalgebruik, losmaakbaarheid, materialenpaspoort en het hergebruiken van materialen.

Door in een (appartementen)gebouw of ensemble van woningen circulair materiaal te gebruiken of conceptbouw toe te passen, wordt gestreefd naar een lagere impact op grondstoffengebruik voor nu en in de toekomst. In het Polsbroeksgebied wordt ingezet op circulariteit door het toepassen van ten minste de best bestaande techniek, of verdergaand via een materialenpaspoort of zelfs inzet van hergebruikt en/of herbruikbaar materiaal.

GLOBALE FASERING UITVOERING

3c. VOORLOPIGE FASERING



- Plangebied
- Betrokken gebieden buiten de financiële scope
- Noordelijk bouwblok: vanaf 2026
- Winkelcentrum & parkeerterrein: vanaf 2024
- Zuidelijk bouwblok: vanaf 2024/2025
- Vestingspark en belevingsroute: vanaf 2024/2025
- Vestingspark toekomst gebied
- Wegen & straten

4. SPELREGELS PER DEELGEBIED

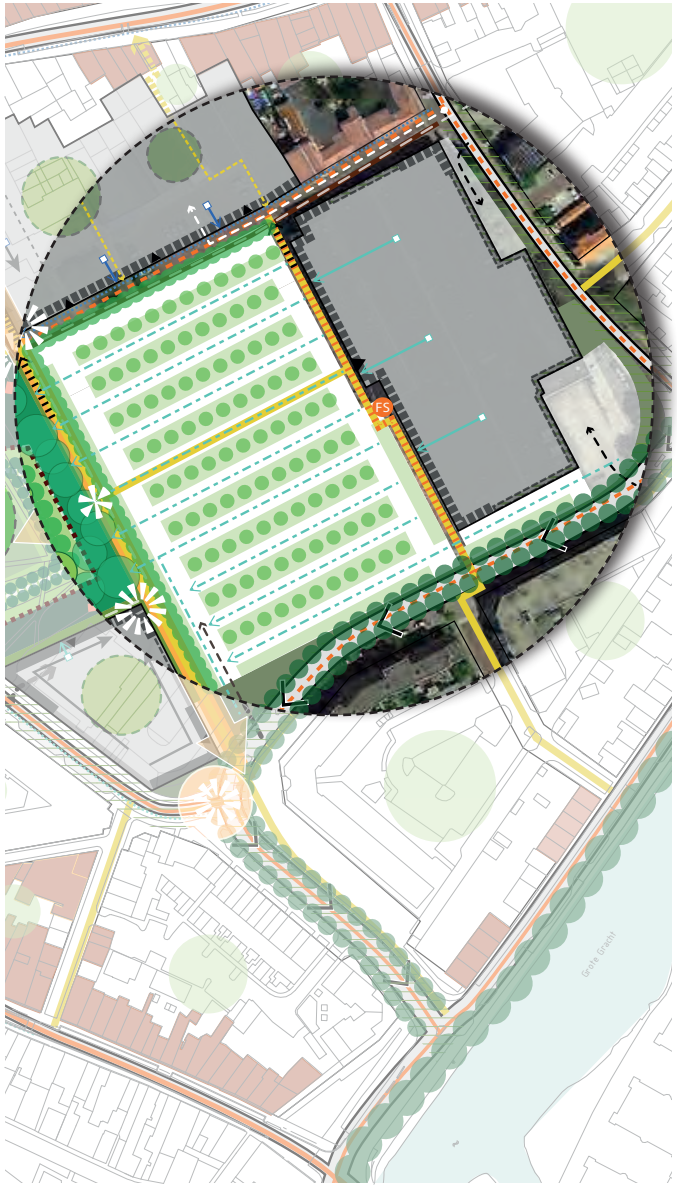
4a. WINKELCENTRUM EN PARKEERTERREIN

Ambities
- Kwaliteitsslag voor zowel het gebouw als voor het parkeerterrein.
- Toekomstbestendige winkelvoorziening, complementair aan het aanbod in de binnenstad.
- Afgestemde energieoplossingen onderzoeken: warmte over van winkelcentrum inzetten voor verwarming van de nieuwe woningen, energie-opwek op dak toepassen.
- Parkeren meer benutten voor de extra parkeervraag voor wonen door inzet van slimme systemen.
- Circulair en/of hergebruikt materiaal toepassen.
- Klimaatadaptatie.

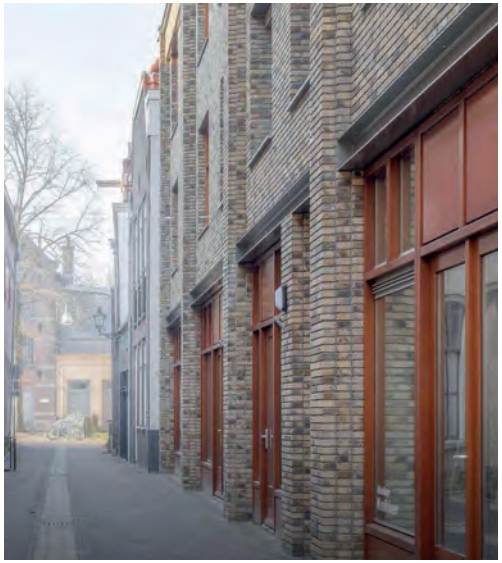
Programma
- Behoud en versterking van het winkelcentrum voor dagelijkse aankopen.
- Parkeren voor alle doelgroepen.
- Fietsparkeren.

Ruimtelijke opzet
- Verbouwing en herindeling binnen de huidige contouren behouden.
- Verplaatsing winkels in noordelijk bouwblok naar winkelcentrum onderzoeken.
- Duidelijke en aantrekkelijke verbinding tussen parkeerterrein en de rest van de binnenstad.
- Expeditie aan oostzijde behouden.
- Bestaand parkeerstramien met bomen behouden en met nieuwe bomen aanvullen.
- Parkeren richting het noorden/de Donkeresteeg en op het laaggelegen maaiveld uitbreiden en beperken tot binnen de blokvormige contouren.

Uitstraling
- Alzijdig karakter met westelijke gevel als representatieve voorkant en oostelijke gevel als representatieve functionele achterkant.
- Aansluiting zoeken met uitstraling van de binnenstad:
  - massaliteit doorbreken door verticale indeling te introduceren;
  - schuine lijnen uit het daklandschap als inspiratie in gevelontwerp opnemen;
  - beperkt en afwisselend materiaal- en kleurgebruik passend bij de middeleeuwse binnenstad;
  - kleurenpalet: donkerrood, bruin, donkerbruin;
  - materialenpalet: baksteen als primaire materiaal, houten geveldelen.
- Entree aantrekkelijker maken met betere visuele verbinding binnen-buiten.
- Parkeerterrein klimaatadaptief maken door groener in te richten en door af te koppelen en regenwater richting vestingpark te begeleiden.
- Groen op dak, verticaal groen of groene geveldelen toepassen.
- Groene kwaliteit op en rondom het terrein toevoegen.



4a. WINKELCENTRUM EN PARKEERTERREIN



Het kleuren- en materialenpalet past binnen het palet van de historische binnenstad.

Het ontwerp van de gevels, met verticale en schuine lijnen, sluit goed aan bij de binnenstad waar verticale en schuine lijnen ook aanwezig zijn.

Bij voorkeur worden delen van de gevels groen uitgevoerd.

De achtergevel van het winkelcentrum heeft een representatieve uitstraling.

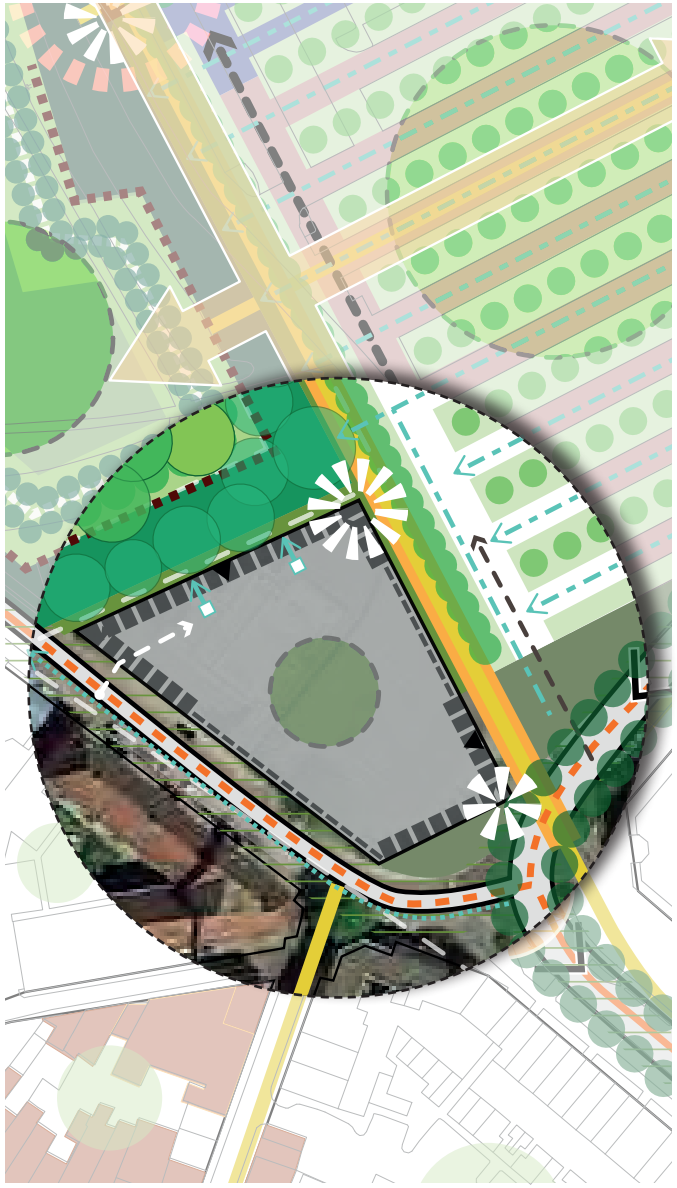
Het parkeerterrein heeft een groene uitstraling dankzij de bestaande bomen en de beplantingsvakken; energieopwek wordt hier met klein meubilair zichtbaar gemaakt.

Ambities
- Stedelijk weefsel terugbrengen, de ligging aan het vestingpark benutten.
- Circulair bouwen, energietransitie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit.

Programma
- Primair voor woningbouw.
- Uit het zicht parkeren of beperkt parkeren door integrale benadering (deelmobiliteit, dubbelgebruik parkeerterrein winkelcentrum, abonnement voor P+R station, fietsvoorzieningen etc.).

Ruimtelijke opzet
- Alzijdig gebouw.
- Massa van max. 4L plus dak.
- Massa op laten lopen richting de noordoostelijke hoek tot max. 7L plus dak.
- Duidelijke oriëntatie op het vestingpark en haaks op de belevingsroute met bv. entrees en balkons.
- Noordelijke zijde evenwijdig t.o.v. de contour van het vestingpark. Evt. afstemmen met de bestaande bomen aan deze zijde die uit inventarisatie waardevol en vitaal blijken te zijn.
- Westelijke zijde als nieuwe straatzijde van de Martinetsingel. Buitenruimtes van de appartementen binnen de rooilijn houden.
- Bewonersparkeren uit het zicht en op eigen terrein.
- Ingang parkeren aan westelijke kant plaatsen dat geen belemmering op de woonkwaliteit van de bestaande bewoners veroorzaakt.

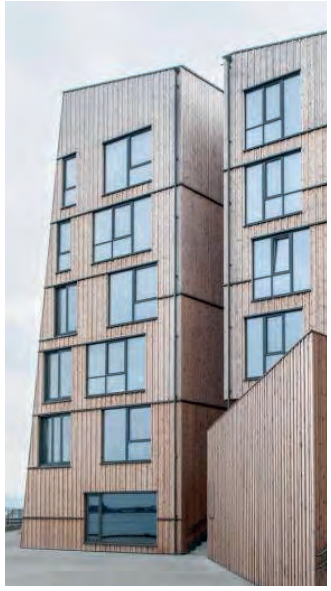
Uitstraling
- Ligging aan het vestingpark als inspiratie voor de uitstraling van de nieuwe bebouwing.
- Gevarieerd daksilhouet waarbij platte dakdelen toegestaan zijn.
- Het westelijke deel van de bebouwing past qua schaal en indeling op de bestaande bebouwing aan de overkant van de Martinetsingel en is zorgvuldig vormgegeven.
- De individualiteit van de appartementen moet leesbaar zijn in het gevelontwerp.
- Verfijnde en lichte uitstraling in gevelontwerp door kleur- en materiaalgebruik.
- Beperkt kleurgebruik aansluitend op het kleurenpalet uit de directe omgeving.
- Kleurenpalet: licht bruin tot bruin, grijze tinten toegestaan, mits niet te donker of te dominant.
- Materialenpalet: baksteen, hout en/of glas als primair materialen; pleisterwerk, beton of zink voor details.
- Streven naar een zo groen mogelijk ingericht binnengebied.
- Indien een (half)verdiepte parkeerlaag wordt toegepast: achter groen talud of andere landschappelijke inpassing of achter plint op maaiveld.



Kenmerkend is de sculpturale vormgeving van het gebouw met het samengestelde dakontwerp.

Het gebouw heeft een lichte uitstraling door veel hout en glas toe te passen.

Het gebouw ligt aan het vestingpark en langs de belevingsroute.



Het hoekaccent aan de parkzijde heeft een bijzondere vormgeving.

De buitenruimtes en de balkons zijn vooral georiënteerd op het park.

Groene buitenruimtes aan de binnenzijde en buitenzijde van het bouwblok

4c. VESTINGPARK BOOMPJESWAL

Ambities
- Boompjeswal als vestingpark en onderdeel van de vestingstructuur van de stad.
- Boompjeswal als klimaattuin.
- Boompjeswal als schakel tussen de Oude Stad en de Spittaalstad.

Programma
- Groene long met ruimte voor verkoeling, wateropvang, biodiversiteit.
- Verblijfskwaliteit.
- Verbinding vanaf het parkeerterrein duidelijk en aantrekkelijk maken.

Ruimtelijke opzet
- Contouren vestingpark herkenbaar maken d.m.v. bomen, hoogteverschillen, paden etc. met namen aan de oost- en zuidzijden.
- Groenstructuren en natte gebieden herstellen en (op termijn) met omgeving verbinden.
- Bomen inventariseren en plan opstellen en met o.a. Bomenstichting e.a. afstemmen.
- Ruimte reserveren om eventueel in de toekomst watervoerende gracht terug te brengen.
- Hoogteverschil tussen hooggelegen Oude Stad/vesting en laaggelegen Polsbroek/ parkeerterrein beleefbaar maken.
- Uitnodigende padenstructuur aanbrengen.
- Secundaire fietsroute door het park richting Donkeresteeg als optie onderzoeken.
- Parkeren langs Boompjeswal groen inrichten en op de lange termijn eventueel verplaatsen.

Uitstraling
- Historisch karakter van de vesting benutten als identiteitsdrager van het park.
- Boompjeswal als onderdeel van de eerste vestinggordel “Stadsmuur” met daarbij intiem groene sfeer.
- Voormalig bastion als inspiratie voor de herinrichting terugbrengen, geen reconstructie.
- Klimaatverandering in herinrichting zichtbaar maken voor bewustmaking, bv. d.m.v. kunst.
- Profiel Martinetsingel herinrichten met versmald profiel t.g.v. groen.

4c. VESTINGPARK BOOMPJESWAL

Boompjeswal is onderdeel van de stadsvesting en hoort bij de eerste vestingsring, een prachtige groene long in de dichtbebouwde binnenstad.

De monumentale bomen bepalen de basiskwaliteit van de plek en worden daarom bij de herinrichting ingepast.

De vesting dient als inpiratie voor de inrichting van het park; het heeft een kleinschalig karakter dat past op deze plek.

Met hoogteverschillen in het landschap en boomplaatsing kunnen de contouren van het voormalige bastion weer beleefbaar worden en tevens het parkeerterrein bij het winkelcentrum deels aan het zicht onttrokken worden.

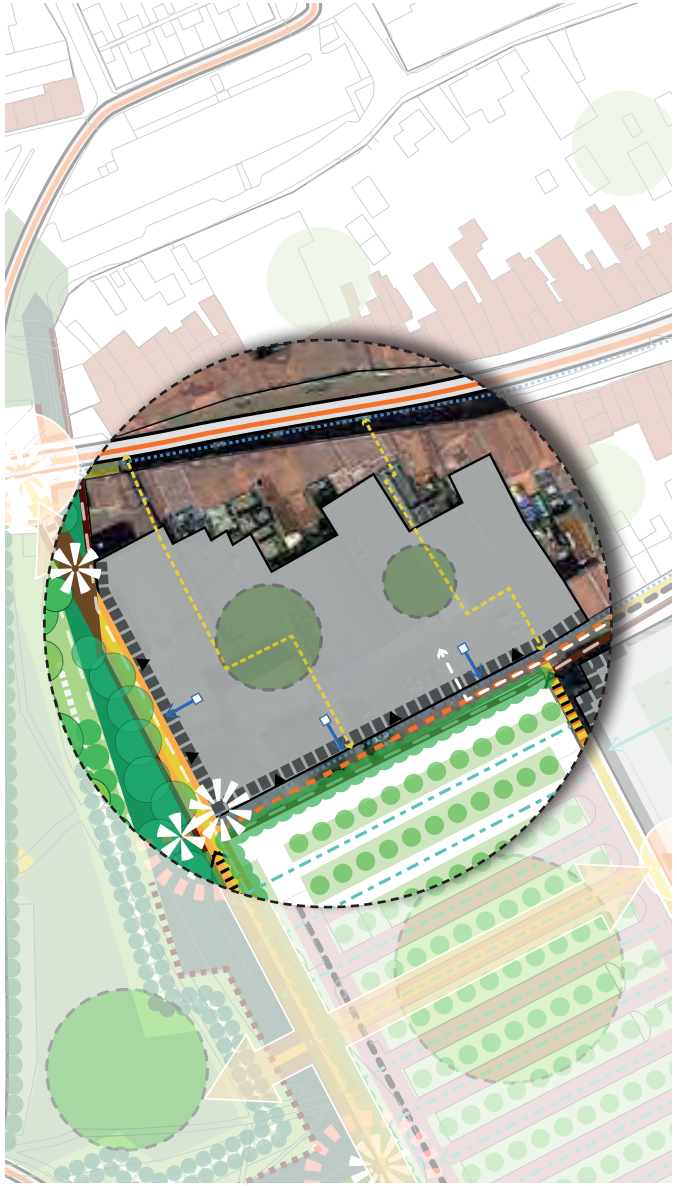
Regenwater wordt naar de lagere parkzone begeleid; door natte en droge momenten ontstaat een afwisselend beeld.

Ambities
- Stedelijk weefsel terugbrengen, de Zutphense hofjes als inspiratie gebruiken.
- Circulair bouwen, energietransitie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit.

Programma
- Primair voor woningbouw.
- Uit het zicht parkeren en beperkt parkeren door integrale benadering (deelmobiliteit, dubbelgebruik parkeerterrein winkelcentrum, abonnement P+R station, fietsvoorzieningen etc.).

Ruimtelijke opzet
- Historisch bouwblok tussen de Laarstraat en de Donkeresteeg afmaken.
- Nieuwe verkaveling op de parcelering van de Laarstraat waar mogelijk afstemmen en doortrekken.
- Nieuwe bebouwing op de historische rooilijn van de Donkeresteeg plaatsen.
- Profiel Donkeresteeg smal houden.
- Zuidelijke- en westelijke randen als voorkanten vormgeven met duidelijke oriëntatie op de steeg en op het park en met onderdoorgangen en/of stegen naar de binnenterreinen.
- Daklandchap afwisselend maken met in basis een dakrichting haaks op de steeg en op het park.
- Massa is max. 4L plus dak. Aan de oostzijde van de Donkeresteeg sluit de nieuwe bebouwing aan op de bestaande bebouwing. Op de hoek Donkeresteeg-vestingpark is een accent van 5L plus dak toegestaan.
- Het binnengebied is max. 3L.
- Bewonersparkeren beperkt en uit het zicht maken (achter/onder de bebouwing) en op parkeerterrein winkelcentrum regelen.

Uitstraling
- Architectonische elementen van de Zutphense historische bebouwing als inspiratie gebruiken, bv. brede entrees, ronde bovenste ramen, hijsbalken, dakkapellen etc.
- Passend met de middeleeuwse karakteristiek met eigentijdse uitstraling i.p.v. historiserend.
- Verticale gevelindeling en daklandschap.
- Variatie binnen een coherent geheel: gevarieerde stramienenbreedtes, hoogtes, dakvormen en kleurgebruik.
- Autoluw en groen ingericht binnengebied.
- Hoogteverschil Donkeresteeg-parkeerterrein met een stedelijke (groene) vormgeving.
- Kleurenpalet: donkerrood, bruin, donkerbruin aan de buitenkant; lichtere tinten aan de binnenkant toegestaan.
- Materialenpalet: baksteen als primair materiaal, pleisterwerk/hout/zink als uitzondering of voor de details; zichtbaar houtgebruik aan de binnenkant wenselijk.



Hoekaccent met expressieve vormgeving.

Variatie in dakvorm, donkerrood baksteengebruik.

Verticaliteit in gevelontwerp en oplopende massaopbouw.

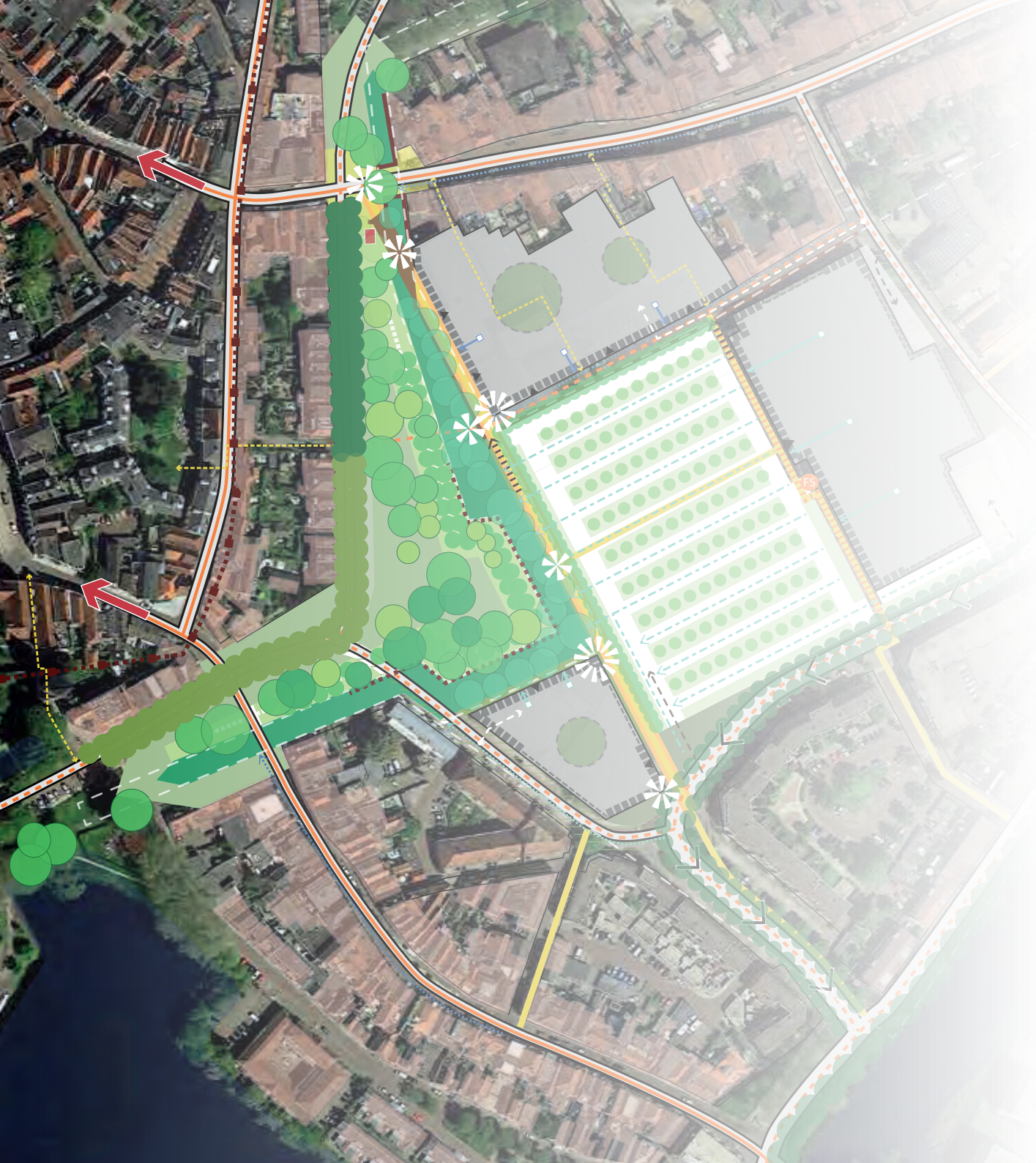
De bebouwingshoogte sluit aan bij de bestaande bebouwing.

Binnen het bouwblok is de bebouwing lager en met lichtere materialen uitgevoerd; platte daken zijn hier toegestaan en het gebruik van hout is aanbevolen.
De buitenruimte is intiem van sfeer en wordt zo veel mogelijk groen ingericht.

Ambities
- Klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit.

Programma
- Verharding verminderen t.g.v. groen.
- Parkeren in de directe omgeving (op lange termijn) zoveel mogelijk uit het straatbeeld wegghalen.
- Voor parkeren ook naar parkeerterrein winkelcentrum opties onderzoeken.
- Veilige, duidelijke en aantrekkelijke langzaamverkeer-verbindingen met omgeving.

Uitstraling
- Hiërarchie wegen herzien en duidelijk maken om verkeerintensiteit in bepaalde delen te beperken.
- Waar mogelijk, wegen herprofileren (bv. Martinetsingel) en haaks stratenpatroon terugbrengen (bv. Polsbroek op de lange termijn).
- Robuuste bomenstructuur aanbrengen langs belangrijke wegen; bij kleinere straten, beplantingsstroken toevoegen (bv. Martinetsingel)
- Wanneer wordt op straat geparkeerd, de parkeerplaatsen groen/met open bestrating inrichten (bv. Boompjeswal).
- Molgoten in de straten voor afwatering richting de maaiveldverlaging in het vestingpark aanbrengen.



BDP.