

ZUIDBROEK HET MOZAÏEK

# STEDEBOUWKUNDIG PLAN PARKPOORTEN

Juli 2014



# 1 Inleiding

'Parkpoorten' gelegen in deelgebied Het Mozaïek is onderdeel van de wijk Zuidbroek.

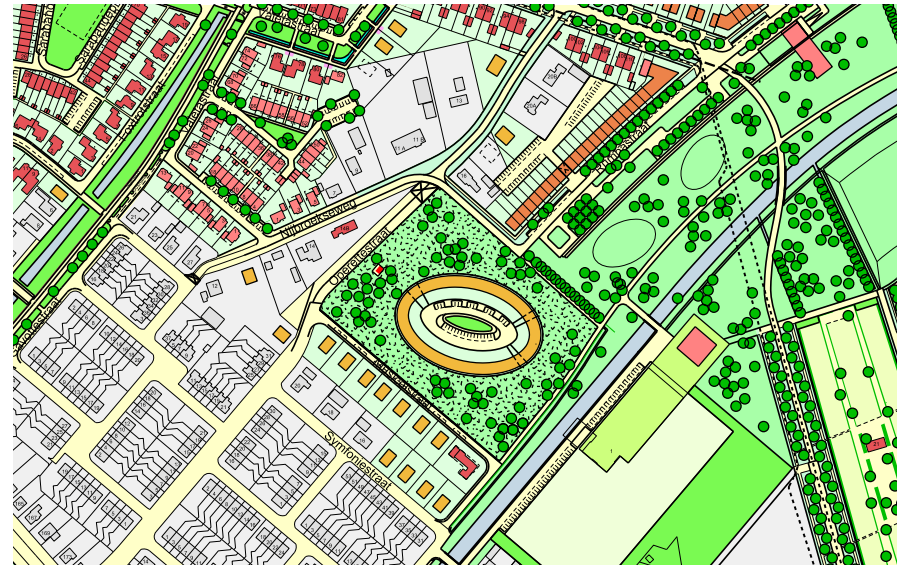
Voor Zuidbroek is een Masterplan opgesteld, waarin het woon- en werkprogramma is aangegeven en de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur zijn vastgelegd. Het Masterplan is in september 2003 door de gemeenteraad vastgesteld en dient als kader voor de verdere uitwerking van Zuidbroek in deelplannen.

Er zijn voor de woonbuurten Het Mozaïek en Het Rooster stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen gemaakt welke dienen als toetsingskader voor de ontwikkeling van bouwplannen. Ook voor Bedrijvenpark Apeldoorn Noord 2 - Zone Oost-Veluweg en Park Zuidbroek zijn stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen gemaakt.

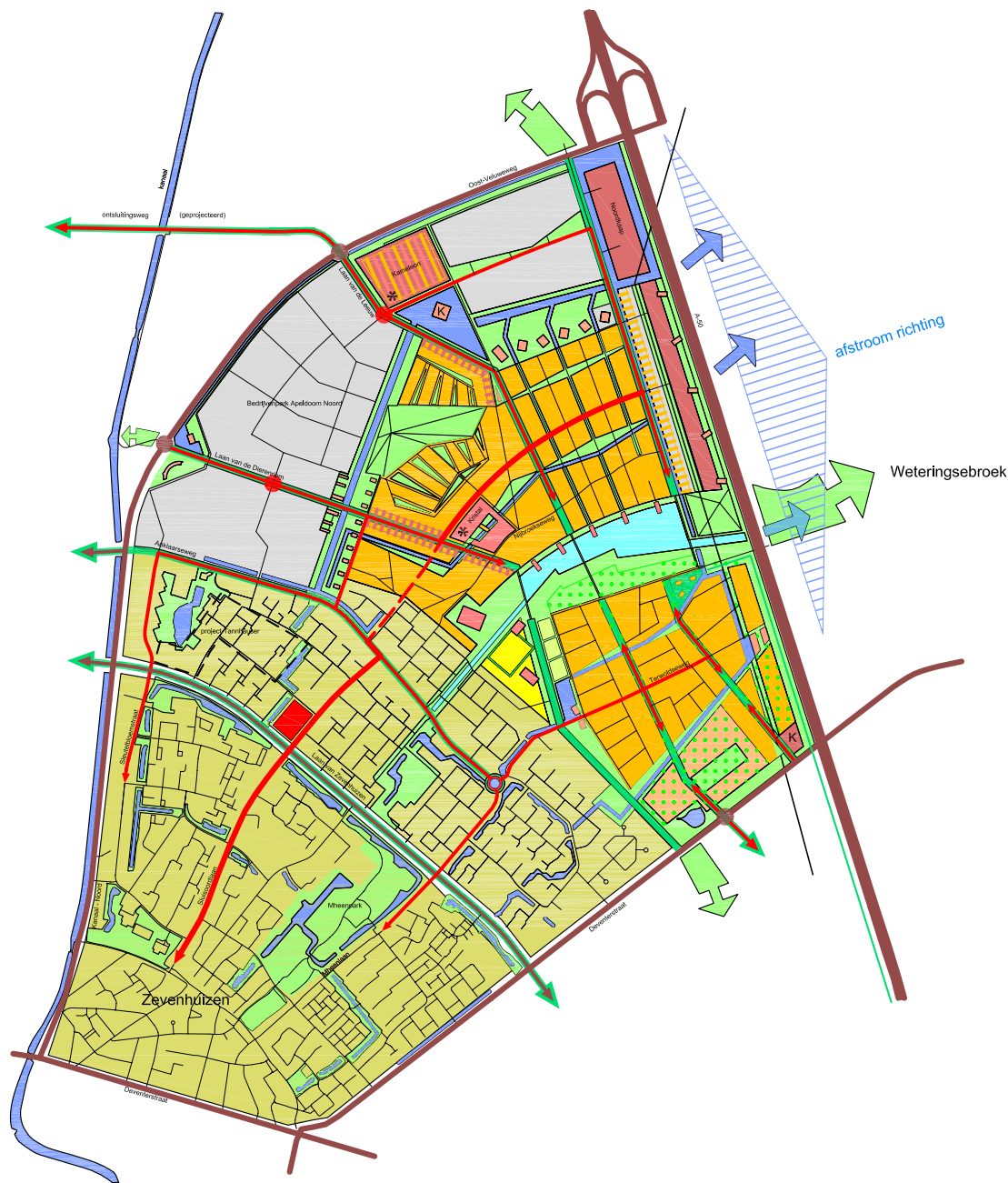
Parkpoorten is een deeluitwerking van Het Mozaïek. Oorspronkelijk zou op de locatie waar nu het plan Parkpoorten is gesitueerd een andere ontwikkeling komen; 'het Ovaal' (zie afbeelding hiernaast). Plannen hiervoor zijn echter door verschillende oorzaken nooit tot uitvoer gekomen. Het plan bleek, mede door de crisis van afgelopen jaren en door de veranderende marktvrage, niet realiseerbaar. Er is toen besloten om een nieuwe invulling te maken welke in voorliggend document zal worden toegelicht. Er zal nader worden ingegaan op het ontwerp en alle bijkomende aspecten; richtlijnen voor verkavelingen, bebouwingstypologieën en de beeldkwaliteit.

Het voorliggende document geeft derhalve inzicht in de stedenbouwkundige uitwerking en de gewenste beeldkwaliteit van dit deelgebied van het Mozaïek. Het document zal ondermeer worden gehanteerd voor de volgende trajecten:

- leidraad voor het ontwikkelen van bouwinitiatieven
- toetsingskader van bouwplannen (inclusief welstandstoets)
- de verdere uitwerking van het openbare gebied



Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan van dit deel van Zuidbroek met een ovaalvormig gebouw als accent in het park.



-  hoofdwegen
-  As van Anklaar
-  buurtontsluitingsweg
-  overige wegen
-  route openbaar vervoer
-  brede lanen
-  geluidsscherm en / of-wal
-  hoogspanningsleiding
-  stadsdeelcentrum Anklaar
-  voorzieningencluster
-  mogelijkheden voor buurtsuper
-  landmark
-  groene heuvel / woonobjecten
-  groen
-  waterloop / waterpartij
-  sport / wonen
-  o.a. tenniscomplex
-  volkstuinten
-  wonen Zuidbroek
-  woonpark De Wellen
-  zorginrichting Spatie
-  Zevenhuizen
-  werken
-  gemengd wonen / werken
-  gemengd wonen / werken / voorzieningen (Kameleon)
-  kantoren (Piramide)
-  Noordkaap

# 2 Context Zuidbroek

## Masterplan Zuidbroek

### Oorspronkelijk landschap - nieuwe stadsuitleg

De gemeenteraad heeft in 2003 het Masterplan Zuidbroek vastgesteld waarin de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur zijn vastgelegd. De kenmerken van het landschap (zoals bodemgesteldheid en geomorfologie) zijn in belangrijke mate sturend voor de planontwikkeling. Elementen van het bestaande landschap worden ingepast (o.a. de Oude Linten waaronder de Nijbroekseweg). Hiermee ontstaat samenhang tussen het oude landschap en de nieuwe stadsuitleg.

Per thema (bodem, water, groen en verkeer) zijn hieronder enkele kenmerken benoemd en is aangegeven hoe deze in de planvorming een rol hebben gespeeld.

### Bodem en water

Dekzandruggen en vlaktes zijn als ruimtelijke dragers in het plan verwerkt. Daarop is de stedenbouwkundige structuur afgestemd. Over de dekzandruggen lopen de bestaande wegen vanuit Anklaar door in Zuidbroek. De hogere ruggen zijn bebouwd. De groen- en waterstructuren liggen vooral in de lagere vlaktes tussen de dekzandruggen.

De watergangen in Zuidbroek vormen verbindingen tussen Zevenhuizen en het poldergebied ten oosten van de A50. Het betreft met name drie hoofdwatergangen van Zevenhuizen naar het Weteringsebroek. Het water in de wijk Zuidbroek heeft tevens een landschappelijk/recreatieve functie. Het water wordt in de park- en groenzones dan ook zo veel mogelijk zichtbaar gehouden. Er wordt uitgegaan van duurzaam waterbeheer.

### Groen netwerk

De langgerekte groenzones lopen in noordoostelijke richting door het plangebied, vaak samenhangend met de richtingen van de waterlopen. Door de onderdelen met elkaar te verbinden wordt het een doorlopend groen netwerk.

Het Park Zuidbroek is de belangrijkste groenzone en vervult voor Zuidbroek een functie als centraal wijkpark. Als onderdeel van de Groene Mal is het park tevens een schakel van de groene dooradering van Zevenhuizen naar het te ontwikkelen bos- en recreatiegebied Weteringsebroek aan de oostzijde van de A 50.

### Verankering aan de stad

De verbindende lijnen met Zevenhuizen zullen als ruimtelijke dragers voor de integratie met dit stadsdeel worden gebruikt. Haaks op de verbinding met Zevenhuizen is in Zuidbroek een stelsel van drie lange lanen geprojecteerd. Deze lanen voeren van de Oost-Veluweg naar de Deventerstraat. De lanen worden statig en ruim van opzet.

### Verkeersnetwerk

In het gebied gelegen tussen het bedrijvenpark Apeldoorn Noord en de bestaande woonwijk Zevenhuizen wordt de nieuwe woonwijk ontwikkeld. In het midden van deze nieuwe wijk wordt het park Zuidbroek aangelegd. Het park vormt voor het autoverkeer een barrière tussen het westelijk wijkdeel (Het Mozaïek) het oostelijk wijkdeel (De Wellen). Dit om ongewenste verkeersstromen tussen de Deventerstraat en de Oost Veluweweg, door de woonwijk te voorkomen.

Voor Het Mozaïek vormen de Laan van de Dierenriem en Laan van de Leeuw de primaire ontsluitingsroutes. Deze lanen worden tot aan het park doorgetrokken. Het gebied De Wellen wordt naar de Deventerstraat ontsloten. Om de nieuwe wijkdelen met de bestaande wijkdelen Zevenhuizen (oa. Stadsdeelhart Anklaar) te verbinden wordt voor het interne autoverkeer verbindingen haaks op de lanen gerealiseerd, waarbij aandacht is voor de verkeersveiligheid en de leefbaarheid. De 'oude linten' Nijbroekseweg en Zuidbroekseweg zijn grotendeels ingepast en vormen een karakteristiek onderdeel van het verbindende verkeersnetwerk. Het woongebied van Zuidbroek wordt met Zevenhuizen gezien als één verblijfsgebied (30 km/h-zone).



Plangebied als schakel tussen Zuidbroek en Zevenhuizen



Plangebied als schakel tussen Park Zuidbroek en achterliggende woonbuurten

## Ligging plangebied

1. Het plangebied ligt in het zuidelijkste punt van deelgebied het Mozaïek in Zuidbroek. De locatie ligt letterlijk op de grens tussen Zuidbroek en Zevenhuizen en is daarmee een ruimtelijke schakel tussen 'oude wijk' en 'nieuwe wijk' (zie afbeelding 1 op de pagina hiernaast).

*De ruimtelijke componenten waaruit het stedenbouwkundig plan Parkpoorten is opgebouwd komen voort uit de structuur van zowel Zuidbroek en Zevenhuizen. In het navolgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.*

2. Het plangebied vormt tevens een schakel tussen het oude lint gevormt door de Nijbroekseweg (en de Operettestraat) en Park Zuidbroek. Via een aantal paden voor langzaam verkeer wordt het park verbonden met de omliggende woonbuurten (zie afbeelding 2 op de pagina hiernaast).

## Begrenzings plangebied

Het plangebied is gelegen op de grens van Zuidbroek en Zevenhuizen.

- Aan de noord-westzijde grenst het gebied aan de Nijbroekseweg en de Operettestraat
- Aan de Zuidwestzijde grenst het aan de Symfoniestraat (Zevenhuizen)
- Aan de Zuidoostzijde grenst het plangebied aan het Park Zuidbroek
- Aan de Noordoostzijde grenst het aan de Laan van de Charleston

## Oppervlakte en programma

Het plangebied is circa 5,2 hectare groot. Hierbinnen is een programma van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijenwoningen voorzien. In totaal gaat het om maximaal 133 woningen.







Luchtfoto van het plangebied (in rood), situatie 2013



Stedebouwkundig plan Parkpoorten



**Deelgebieden**

-  'Oude Lint'
-  'Nieuwe Lint'
-  'Parkeilanden'
-  'Symfoniestraat'



# 3 Stedebouwkundig ontwerp

## Structuur en verkaveling

De hoofdstructuur van parkpoorten wordt gevormd door de Musicalstraat, een nieuwe straat (het 'nieuwe lint') welke is opgespannen tussen de Laan van de Charleston in Zuidbroek en de Symfoniestraat in Zevenhuizen. Het deelgebied ten noorden en ten westen van dit nieuwe lint sluit naadloos aan bij de bestaande structuur van Zevenhuizen en de lintstructuur aan de Nijbroekseweg.

Aan de zuidoostzijde van het nieuwe lint begint het Park Zuidbroek. Hierin komen een viertal bebouwingsclusters te liggen in de vorm van sculpturale bouwblokken als eye-catchers in het park. Deze 'scherven' vormen het begin van het park, komende vanuit Zevenhuizen.

## Deelgebieden

Parkpoorten is verdeeld in vier deelgebieden met elk hun eigen ruimtelijke karakteristiek;

- 'Oude Lint'; aansluiting op de lintstructuur van de Nijbroekseweg en de Operettestraat
- 'Nieuwe Lint'; structuur en bebouwingsstructuur sluit aan bij Zevenhuizen
- 'Parkeilanden'; nieuwe karakteristiek welke aansluit op de 'schervenstructuur' in het Mozaïek
- 'Symfoniestraat'; aansluiting op bebouwingskarakteristiek van de Symfoniestraat

Deze karakteristieken worden verder in hoofdstuk 5 van dit boekwerk nader toegelicht.

## Openbare ruimte

Een belangrijk aspect van de openbare ruimte is het riante toepassing van groen in de vorm van gazons met daarop bomen, geplaatst in een losse setting. Deze groene karakteristiek sluit naadloos aan bij het Park Zuidbroek. Parkpoorten is dan ook letterlijk het voorportaal van dit park. Alle woningen profiteren hierdoor van een onbelemmerd uitzicht op het riante groen.

## Facetten

Op de navolgende pagina's zullen de verschillende facetten waaruit het plan is opgebouwd aan de orde komen en nader worden toegelicht.



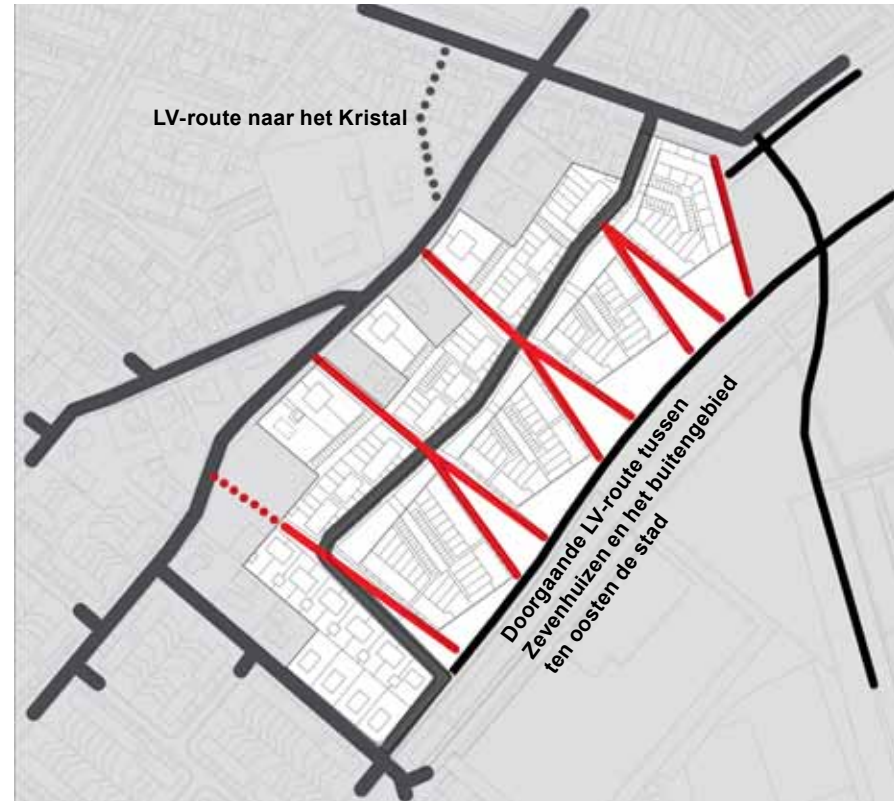
## Concept

De plandelen 'Nieuwe-' en 'Oude Lint' en 'Symfoniestraat' sluiten naadloos aan op de context. De bebouwing in het Nieuwe Lint vormt de achtergrond voor vier 'Parkeilanden'; sculpturale bebouwingsclusters als vooruitgeschoven posten in het park.



#### Ontsluiting auto's en parkeren

- De hoofdontsluiting in het plangebied wordt gevormt door een nieuwe straat tussen de Symfoniestraat en de Laan van de Charleston. Het profiel van deze straat bestaat uit een rijloper met aan één zijde langspaarvakken. Daarnaast zijn er aan beide zijden trottoirs.
- Aan deze straat takken een 8-tal dwarsstraatjes aan welke leiden naar semi-openbare parkeerhoven achter of tussen de woningkavels.
- Bijbehorend aan het woningbouwprogramma hoort een parkeercapaciteit welke op relatief korte afstand van de woningen wordt gevonden. Hoofdzakelijk in parkeerhoven, uit het zicht vanaf de openbare weg. Een kleiner deel wordt opgelost aan de straat in parkeerhavens.



#### Ontsluiting langzaam verkeer

- Naast het nieuwe lint met aan beide zijden trottoirs zijn er in noord-zuidrichting een viertal voetpaden die een verbinding vormen tussen Park Zuidbroek en de woonbuurt. Twee van deze paden verbinden het park met de Nijbroekseweg-Operettestraat.
- Mogelijk zou er nog een derde verbinding voor fietsers en voetgangers tussen park en de Operettestraat kunnen worden gemaakt in de toekomst door het meest zuidelijke pad te verlengen (rode stippellijn). Dit kavel is echter nu in particuliere handen.
- Door een nieuw aan te leggen verbindingspad tussen de Nijbroekseweg en de Laan van de Charleston is het mogelijk om vanuit het Kristal via een informeel padenstelsel naar het park te lopen (zwarte stippellijn).



#### Openbaar gebied; Groen (\*)

Het plangebied vormt het voorportaal van Park Zuidbroek, vandaar de naam 'Parkpoorten'. Uitlopers van het park lopen door het plangebied heen tot aan de Nijbroekseweg en de Operettestraat.

Langs de ontsluitingsweg door het plangebied ligt aan één zijde een grasberm. Hierdoor ontstaat er ook 'ruimte' in de oost/west richting van het plangebied.

\*) NB.: Het ontwerp voor de openbare ruimte, inclusief de groeninvulling zal nader worden uitgewerkt in een later stadium.



#### Openbaar gebied; Verharding (\*)

- De verharding bestaat uit de Musicalstraat welke aan één zijde is voorzien van parkeerhavens met langspaarplaatsen.
- Annex aan deze structuur zijn liggen aan beide zijden van het lint semi-openbare parkeerhoven (P) ten behoeve van omwonenden en bezoekers.
- De layout van de parkeerhoven in de Parkeilanden is veranderbaar al naar gelang de gekozen verkaveling, mits de benodigde parkeercapaciteit gelijk blijft.
- Tussen de Nijbroekseweg-Operettestraat en het park zijn verbindingen gemaakt voor fietsers en voetgangers (LV)

# 4 Ruimtelijke randvoorwaarden

## Verkavelingsrichtingen

- De bebouwing aan het oude lint volgt in meer of mindere mate de richting van de straat.
- De verkavelingsrichting van de bebouwing aan het nieuwe lint en aan de Symfoniestraat is gelijk aan de orthogonale verkavelingsstructuur van Zevenhuizen. De nieuwe lintbebouwing is daardoor gerend t.o.v. de ontsluitingsstraat. Dit levert een overhoekse oriëntatie op voor de kopwoningen en een divers beeld met schegvormige voortuinen.
- De bebouwingslijnen van de Parkeilanden volgen de gegeven kavelgrens. Belangrijk is dat woninggevels en tuinmuren een continue bebouwingslijn vormen.

## Rooilijnen



- In het oude lint is er relatief veel vrijheid met betrekking tot de positie van de woning. Er dient een minimale afstand ten opzichte van de straat te worden aangehouden van 5 meter.
- In het nieuwe lint dient er een minimale afstand van 2 meter ten opzichte van de straten te worden aangehouden. Daarbij dienen de woningen in het nieuwe lint onderling ook nog te verspringen.
- De bebouwing in de Parkeilanden dient op de rooilijn te worden gebouwd.

## Bebouwingsaccenten

- De nieuwe lintbebouwing is gerend t.o.v. de ontsluitingsstraat. Dit levert een overhoekse oriëntatie op voor de kopwoningen en een divers beeld met schegvormige voortuinen.
- De bebouwingslijnen van de Parkeilanden volgen de gegeven kavelgrens. Belangrijk is dat woninggevels en tuinmuren een continue bebouwingslijn vormen.



## Verkavelingsrichtingen

-  De gegeven bebouwingsrichting is maatgevend.
-  Vrij. Wel oriëntatie op de weg.



### Rooilijnen

- Bouwen op de rooilijn (harde eis).
- Bouwen met een onderlinge verspringing van blokken van minimaal 50 cm. De minimale rooilijn is 2 meter t.o.v. het openbare gebied.
- Vrij; met een minimale rooilijn van 5 meter t.o.v. het openbare gebied.



### Bebouwingsaccenten

- Sculpturale bouwblokken; Elk bouwblok heeft een eigen, uitgesproken expressie.
- \* Extra ruimtelijke verbijzondering bij de overhoeken aan het park en op de hoek van de Laan van de Charleston.
- Woningen als accenten aan het park (bijzondere architectuur), naar twee zijden georiënteerd.
- Verbijzondering van de hoekwoningen; oriëntatie naar twee zijden toe.

## Kapvormen

- Ruimtelijk dient het plan naadloos aan te sluiten bij de bestaande context. Zo ook door middel van de kapvormen van de nieuw te bouwen woningen. Bij de bebouwing aan het oude en het nieuwe lint en de bebouwing aan de Symfoniestraat dient er daarom een hellende kap te worden toegepast. Bij voorkeur in de vorm van een zadelkap.
- De Parkeilanden staan in letterlijke zin op zichzelf. Hier is er vrijheid voor wat betreft de kapvorm. Dit kan hellend zijn maar ook plat. Er dient hoe dan ook een sculpturale eenheid tussen afdekkingsvorm en de onderliggende gevels te zijn.

## Kaprichtingen

- Net als de kapvorm is ook de kaprichting van belang bij het beeld van Parkpoorten. Ook hier wordt aangesloten bij de omgeving van het plangebied. Hierbij geldt dat de woningen aan het oude lint en aan de Symfoniestraat een vrije keuze hebben; ofwel een kaprichting haaks op de straat ofwel evenwijdig aan de straat.
- De woningen aan het nieuwe lint hebben allemaal een kaprichting evenwijdig aan de straatrichting. Hiermee wordt de straat door alle blokken samen begeleid.
- De Parkeilanden vormen ook hier weer een verhaal apart. Voorstelbaar is dat hier per afzonderlijke blok een andere kaprichting is.

## Overgangen openbaar - privé

- Gezien de naam Parkpoorten is het logisch dat 'groen' in alle facetten van het plan ingebed is. Zo ook in de overgangen tussen openbaar en privé. Waar mogelijk worden de percelen begrensd door een lage- danwel hoge haag. Ook denkbaar is een hoog gaashekwerk in combinatie met klimopbeplanting op bijvoorbeeld de zij- en achtererfgrenzen.
- De Parkeilanden worden aan de entreezijdes begrensd door lage hagen. De zijtuinen aan de openbare ruimte worden begrensd door in de architectuur mee ontworpen hoge tuinmuren. Op deze wijze ontstaat een robuust bouwblok, omgeven door parkruimte.
- Handreiking: De achtertuinen van de kavels aan de oude lintbebouwing die grenzen aan een parkeerhof begrenzen door een gaashekwerk in combinatie met klimopbeplanting. Dit geeft een mooie groene aanblik vanaf het parkeerhof gezien.



### Kapvormen

- Hellende kapvormen; zadelkappen
- Vrij



**Kaprictingen**

- Vrij
- Nok evenwijdig aan de straat
- Vrij



**Overgangen openbaar - privé**

- Lage, groene erfafscheiding (hagen)
- Hoge, groene erfafscheiding (hagen of gaashekwerk i.c.m. klimop)
- Gebouwde, in architectuur van de woning mee ontworpen hoge erfafscheiding (muur)
- Erfafscheiding aan parkeerhoven: hoge gaashekwerken met poorten i.c.m. klimop

**© 2014, Gemeente Apeldoorn**

Het beeldkwaliteitsplan 'Parkpoorten' is een uitgave van projectgroep Zuidbroek, bestaande uit:

Linda Bruning (Projectleiding)

Marc Polman (Stedebouw)

JanAlbert van Buuren, Richard Buma (Openbare Ruimte)

Jaap van de Rijt (Verkeer)

Bart Hulscher (Planeconomie)