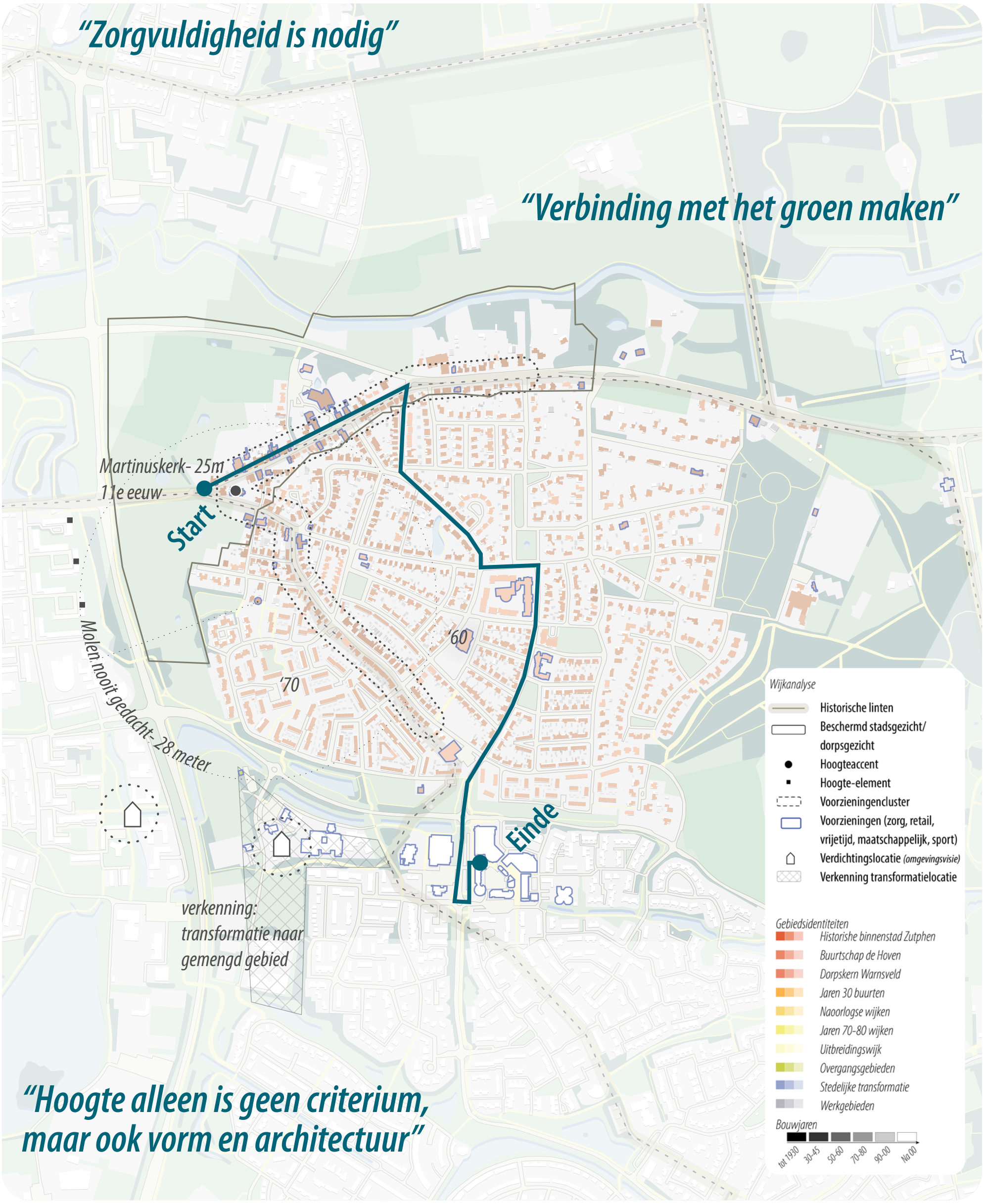


KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

STADSSCHOUW: WARNSVELD



KARAKTERISTIEK

- Oud Warnsveld is beschermd stadsgezicht
- Rustig wonen, groen met grote variatie aan boomsoorten.
- Groene randen en natuurlijke overgangen.
- Gebied langs de Berkel is waardevol (ook de bomen)
- Open zicht op molen Nooit Gedacht.
- Dorpse schaal: 2 lagen en kap.
- Welgelegen & Scheperskamp: jaren '70 bloemkoolwijken.
- Overkamp: wijk uit jaren '90 en later.
- Martinuskerk is de hoogbouw in oud Warnsveld
- Warnsveld is zelfvoorzienend

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

.....

UITGANGSPUNTEN

- Geen hoogbouw
- Inbreiding, verdichten en vernieuwing volgens dorps-DNA.
- Goede architectuur en menselijke maat zijn essentieel.
- Bestaande bomen behouden en groen versterken.
- Entrees en (beschermd) dorpsgezicht zorgvuldig onderhouden.
- Zicht op de molen open houden vanaf de Den Elterweg
- Woningen voor starters en senioren toevoegen.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

.....

KANSSEN VOOR VERDICHTING

- Verdichten (brandweer-locatie) met slimme schaalopbouw: laag voor, hoger achter.
- Verdichten bij Lage Weide (Scheperskamp) mogelijk.
- Groene rand langs N348 doortrekken en openhouden als stadspark.
- Entrees aantrekkelijker en groener maken.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

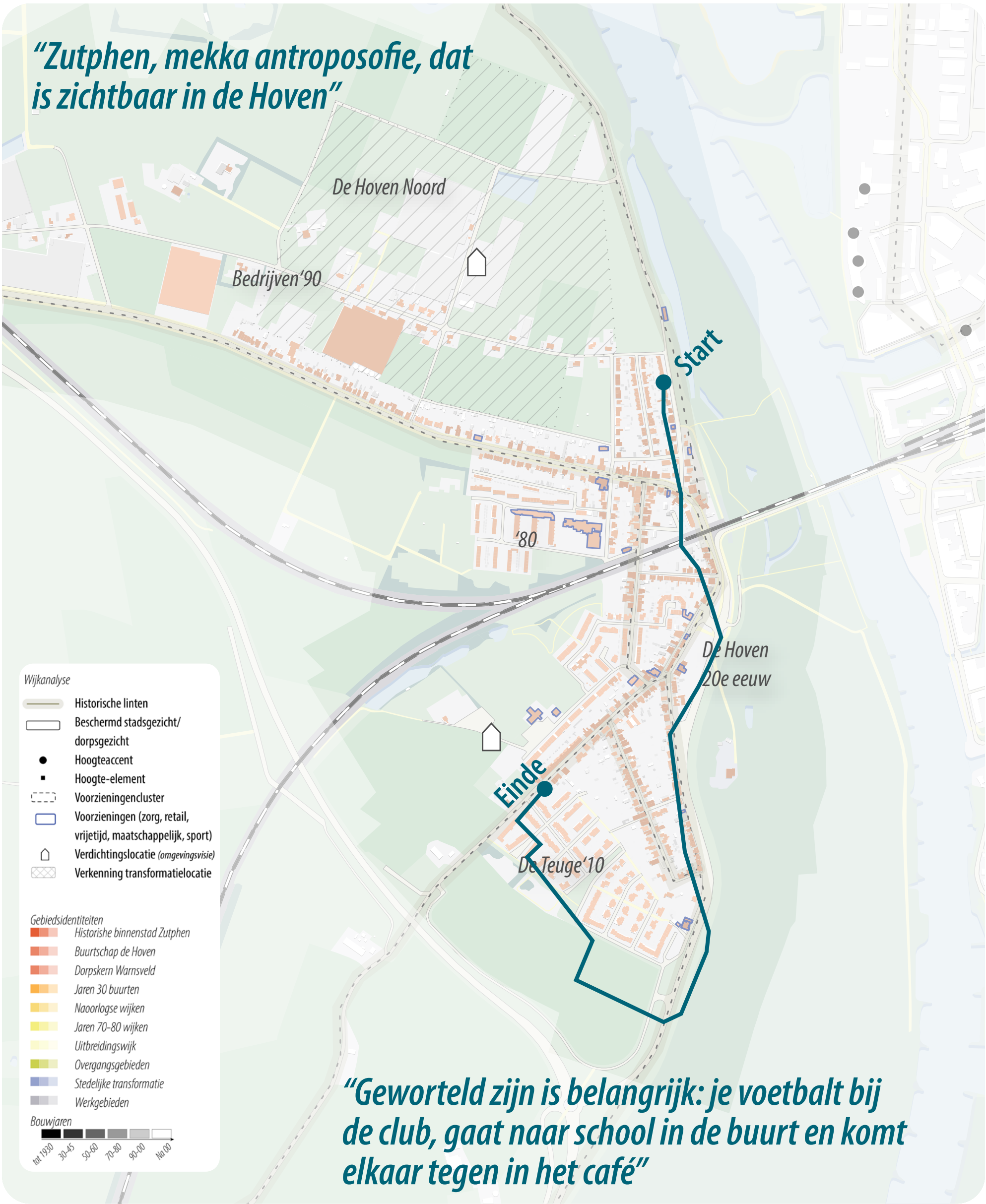
.....

.....

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

STADSSCHOUW: DE HOVEN



KARAKTERISTIEK

- Basis wordt gevormd door historische linten met woningen direct aan de straat en diepe tuinen
- De hoven bestaat uit wee delen door de ligging van het spoor.
- Diverse buurten met eigen identiteit en ook andere groepen bewoners
- Groenen randen met o.a de buurttuin en de sportvelden zijn waardevol
- Er zijn nauwelijks voorzieningen meer; niet zelfvoorzienend zoals Warnsveld

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

UITGANGSPUNTEN

- Put uit de rijkdom aan identiteiten in De Hoven – bepalend voor het specifieke dorpskarakter – en bouw daarop voort.
- Sociale voorzieningen behouden en versterken.
- Bereikbaarheid en verbindingen verbeteren.
- Sociale cohesie en verbinding bewaken bij de verdubbeling door De Hoven Noord

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

KANSEN VOOR VERDICHTING

- De gemeentegrens met Brummen zou geen harde grens moeten zijn; vanuit bereikbaarheid is het logischer om tussen de rondweg en het spoor te verdichten.
- Uitbreiding zorgt ook voor meer draagvlak voor de nodige voorzieningen.
- Bereikbaarheid met het OV verbeteren: de Buurtbus heeft nu maar één halte bij de IJsselbrug (vooral gebruikt voor bejaardenvervoer).
- Ook is een aanbod van deelmobiliteit wenselijk.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

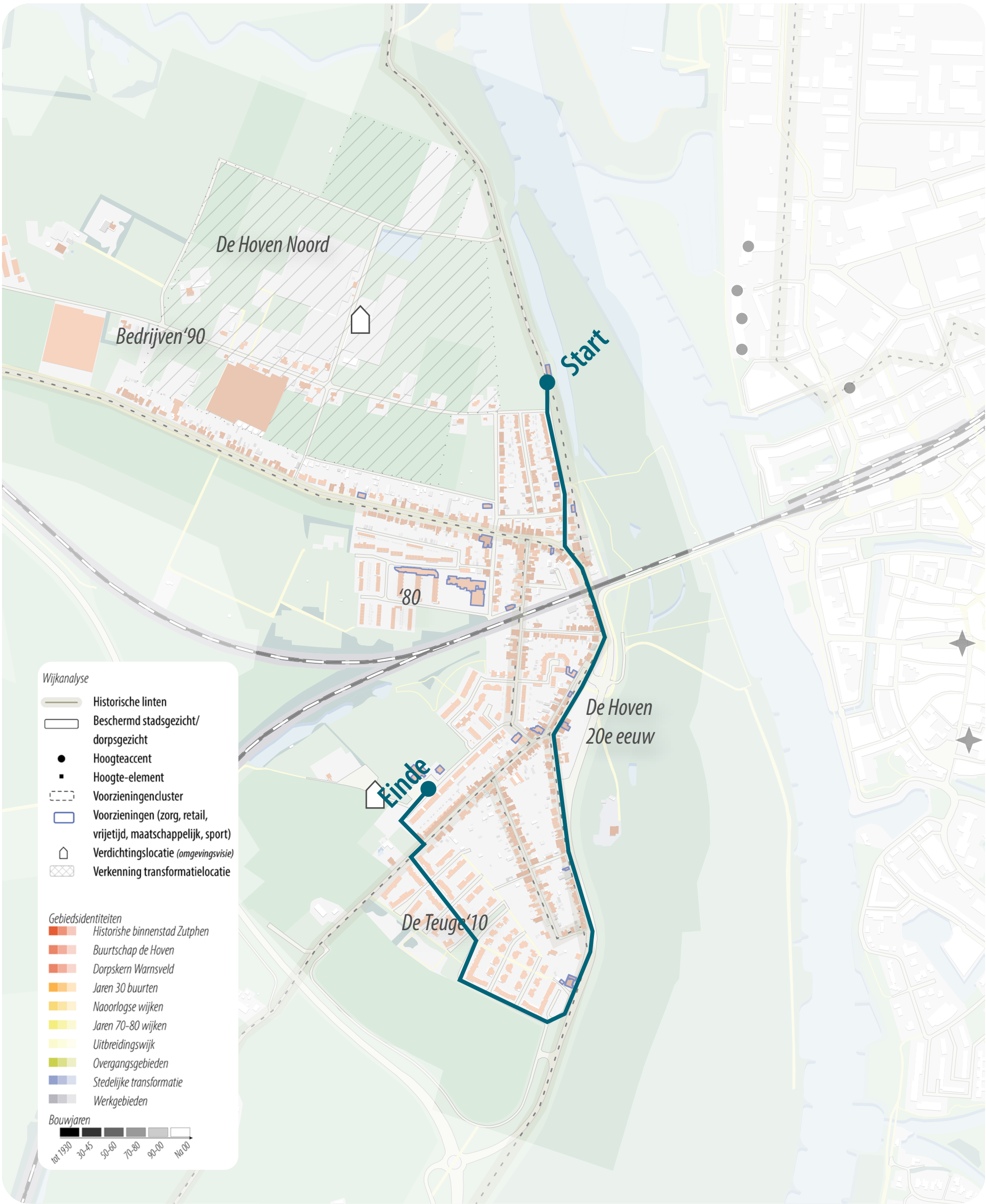
.....

.....

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

STADSSCHOUW: STADSSILHOUET



KARAKTERISTIEK

- Stadssilhouet vanaf de Kanonsdijk is beeldbepalend voor de identiteit van Zutphen.
- Het IJsselfront en de 5 torens bepalen het silhouet en is begrensd door de spoorbrug.
- De Noorderhaven contrasteert en is daardoor passend.
- Noorderhaven met bebouwing van 6-9 lagen komt letterlijk dichterbij de overkant.
- Duidelijk verschillend aangezichten en het contrast is passend.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

UITGANGSPUNTEN

- De historische binnenstad heeft een duidelijke begrenzing door de spoorbrug
- Geen nieuwe hoogteaccenten in de binnenstad
- Doorzichten houden en voorkomen van dat de bebouwing als een wand zichtbaar wordt.
- Hoogbouw kan op de tweede linie in Noorderhaven
- Beeldbepalende gebouwen versterken de leesbaarheid en karakter van Noorderhaven/ De Mars.
- De Hoven is landschappelijk en dorps: Zutphen is geen stad op twee oevers.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

KANSSEN VOOR VERDICHTING

- De Hoven Noord ontwikkelen met voldoende afstand en niet hoog aan de dijk/ de IJssel.
- De manier waarop De Hoven Noord zich gaat manifesteren aan de IJssel is nadrukkelijk dorps.
- De IJsselfront Noorderhaven is goed te onderscheiden van het stadssilhouet en hier kan op de tweede linie ook hoogbouw aan toegevoegd.
- Ook het oostelijke IJsselfront is goed afgebakend de vispoorthaven en niet bedreigend voor het stadssilhouet.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

STADSSCHOUW: DE ZUIDWIJKEN



"Ik woon in een te kleine woning met twee kinderen in de basisschoolleeftijd en sta al 11 jaar ingeschreven voor een huurwoning"



KARAKTERISTIEK

- Jaren '70-'80 bloemkoolwijk met doodlopende straatjes.
- Twee centrale plekken: winkelcentrum en scholencluster.
- Ideale gezinswijk met veel eengezinswoningen.
- Grote groep empty nesters in ruime woningen.
- Nieuwe gezinnen stromen langzaam in, speelplekken worden weinig gebruikt.
- Appartementen en maisonnettes vooral aan de randen.
- Groen is kernkwaliteit: waterpartijen, bomen en veldjes.
- Veel ruimte voor parkeren, vooral voor de deur.
- Steeds meer versteende voortuinen door bestrating.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

.....

UITGANGSPUNTEN

- Verdichting beperkt mogelijk door opzet en waardevol groen.
- Groen behouden: geen bebouwing op groene plekken.
- Verdichten kan bij voorzieningenclusters.
- Geschikt voor woningen voor ouderen of woongroepen.
- Hoogbouw aan rondweg kan bijdragen aan herkenbaarheid.
- Parkeeropgave aanpakken, o.a. door deelauto's.
- Doorstroming stimuleren: ouderen verleiden tot verhuizen naar nabijgelegen voorzieningen.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

.....

KANSEN VOOR VERDICHTING

- Groen is het goud van de wijk
- Bouw voor doorstroming en vernieuwing
- Clusteren draagt bij aan sociale samenhang, beter ruimtegebruik en terloopse ontmoeting
- Beter verbinden met de omgeving

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

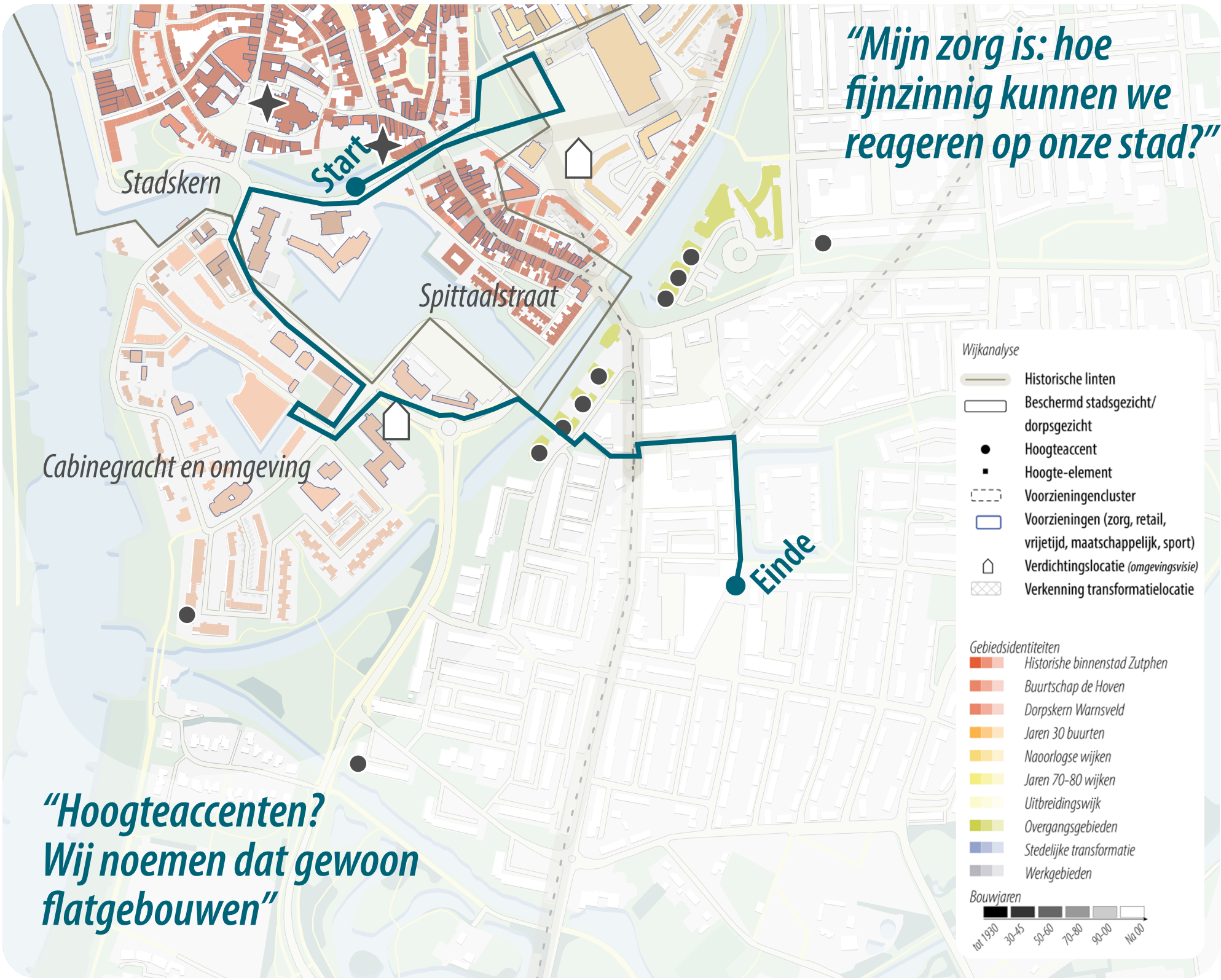
.....

.....

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

STADSSCHOUW: ZUIDELIJKE BINNENSTAD EN WATERKWARTIER



KARAKTERISTIEK

- De Boompjeswal vormt de grens van de historische binnenstad grenzend aan het vestingwerk.
- Het vestingwerk wordt gekenmerkt door eenvoud: gras met bomen
- Het gebied is van oudsher geen stadsentree, maar functioneert nu zo vanwege het parkeerterrein
- Het gebied ligt lager dan de omgeving

Houtwal

- De houtwal is een bedrijvenzone langs de Vispoortgracht, middenin het oude vestingwerk.
 - 2010 een nieuwbouwwijkje gebouwd waarin een deel van het oude vestingwerk weer zichtbaar gemaakt is.
- Ik het gebied ook bebouwing uit de jaren-70

Waterkwartier

- Oude linten dwars op de Emmerikseweg, tuindorp/ arbeidersbuurt, kleinschalig en compact.
- Winkelcentrum is recent vernieuwd; Oude gevangenis eiland wordt herontwikkeld
- Aan de oostzijde begrenst door de Den Elterweg met kantoren, een strokenverkaveling en een sterflat; aan de zuidwest zijde door hoge flats in het groen
- De rest van de wijk: stenige straatjes met gezinswoningen.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

UITGANGSPUNTEN

Polsbroek

- leesbaar en leefbaar verdichten
- De compact stedelijke kwaliteiten van de binnenstad ontwikkelen in Polsbroek
- Nieuwe stadsentree: is nieuwsgierig makend en met behoud van de bestaande bomen.
- Een passende strategie voor parkeren bezoekers binnenstad.

Houtwal

- Verdichten aan de houtwal, in een schaal passend bij de omgeving en het brede wegprofiel
- Maak het oude vestingwerk weer zichtbaar.

Waterkwartier

- Verdichting aan de randen staat niet los van de wijk, maar is goed verbonden
- Levendige plinten voor de sociale veiligheid en levendigheid
- Parkeren niet ten koste van groen; klimaatadaptieve inrichting

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

KANSEN VOOR VERDICHTING

Polsbroek

- De overgang met de historische binnenstad zorgvuldig vormgegeven
- De plek vraagt om een uitnodigende entree, met een natuurlijke loop naar de stad; compact stedelijk, nieuwsgierig makend en behoud van de bestaande bomen.
- De Albert Heijn kan onderdeel worden in de nieuwe structuur, zodat de schaal van de supermarkt beter aansluit bij de omgeving.
- Hoogbouw is minder passend; onderzoeken of een toren mogelijk is aan de oostrand, bijvoorbeeld bij de kruising Hoogstraatje/Polsbroek of daarnaast.
- Parkeren integraal oplossen; ook voor binnenstadsbezoekers.

Houtwal

- Bouw in een schaal die passend is bij de omgeving
- Ontwikkeling aan de randen van de binnenstad is kostbaar als er passend wordt gebouwd. Voer de discussie over betaalbare woningbouw op deze plek.

Waterkwartier

- Zeeheldenbuurt in samenhang met Den Elterweg ontwikkelen.
- Ook aan de Gerard Doustraat zijn verdichtingsopties, zoals bij het benzinestation.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

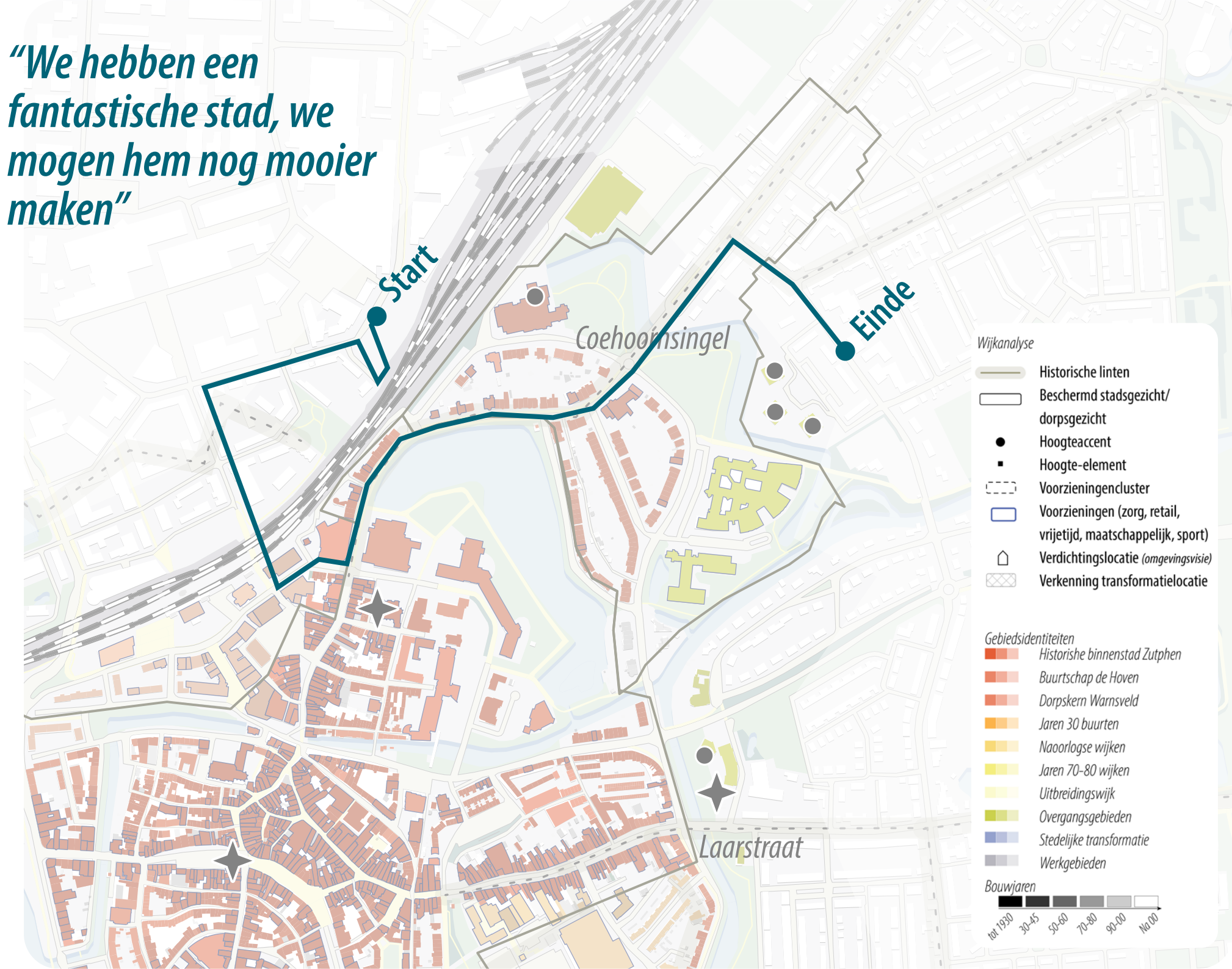
.....

.....

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

STADSSCHOUW: NOORDERHAVEN & NOORDELIJKE BINNENSTAD



KARAKTERISTIEK

- Noorderhaven/ De Mars**
- De Mars/ Noorderhaven heeft van oudsher een sterke economische betekenis voor Zutphen.
 - De Mars heeft van oudsher een woonfunctie.
 - Noorderhaven is een gemengde stadsbuurt.
 - De nieuwbouwblokken (3-5 lagen) zijn rondom de haven, het plein met fontein bij het station en de natuurspeelplaats georganiseerd.
 - Aan de IJsseljzijde is de bebouwing hoger (6- 9 lagen).
 - Noorderhavengebied speelt in op cultuurhistorie onder andere door behoud van het oude Koelhuis en kades.
- Stationsgebied**
- Het stationsgebied volgt de lijn van het spoor.
 - Geen mooi entreegebied, waardig aan Zutphen.
 - De route naar de binnenstad is onduidelijk.
 - De Berkel is een hele mooie kwaliteit; onvoldoende benut.
- Noordelijke binnenstad**
- Bolwerken met park karakter, soms bebouwd met onder andere wonen en de Buitensociëteit.
 - Statige panden langs de Singel.

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

UITGANGSPUNTEN

- Noorderhaven**
- Verdichting en torens ten noorden van de Dreef - Contrescarp
 - Hoogbouw op de tweede lijn en niet direct aan de IJsselfront
 - Torens niet pal naast het spoor, dat heeft impact op de binnenstad en het stadssilhouet.
- Stationsgebied**
- Leesbaar onderdeel maken van binnenstad en omgeving
 - Berkelzone en vergroening voor een leefbaar gebied
 - Behoud waardevolle gebouwen zoals het voormalig Postkantoor
- Noordelijke binnenstad**
- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma
- Noordelijke binnenstad**
- De Buitensociëteit beter verbinden met stad en omgeving
 - Parkeren efficiënter en klimaatadaptief oplossen

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

KANSEN VOOR VERDICHTING

- Noorderhaven**
- Het station is een plek waar de dichtheid hoger mag zijn, maar hoogbouw mag de binnenstad niet verstoren.
 - Op de plek van de Eijerkamp zou verdichting met behoud van bedrijven goed denkbaar zijn.
 - Hoogbouw is wel denkbaar als dit verder van de binnenstad af staat
 - Torenstad 2.0 Noorderhaven en bufferzone, als tegenhanger van de historische binnenstad.
- Stationsgebied**
- Verdichten is een kans dit gebied te heroveren en leesbaarder onderdeel te maken van de binnenstad en een waardig stadsentree te maken
 - Waardevolle panden als het voormalig postkantoor behouden.
- Noordelijke binnenstad**
- Verdichting rondom de Buitensociëteit en sportvelden, met behoud van de huidige functies is een kans om dit gebied beter aan te sluiten op de omgeving en de Buitensociëteit beter te verankeren. Ook parkeren kan ruimte efficiënter en klimaatadaptief opgelost worden

IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

KADERS VOOR VERDICHTING & HOOGBOUW

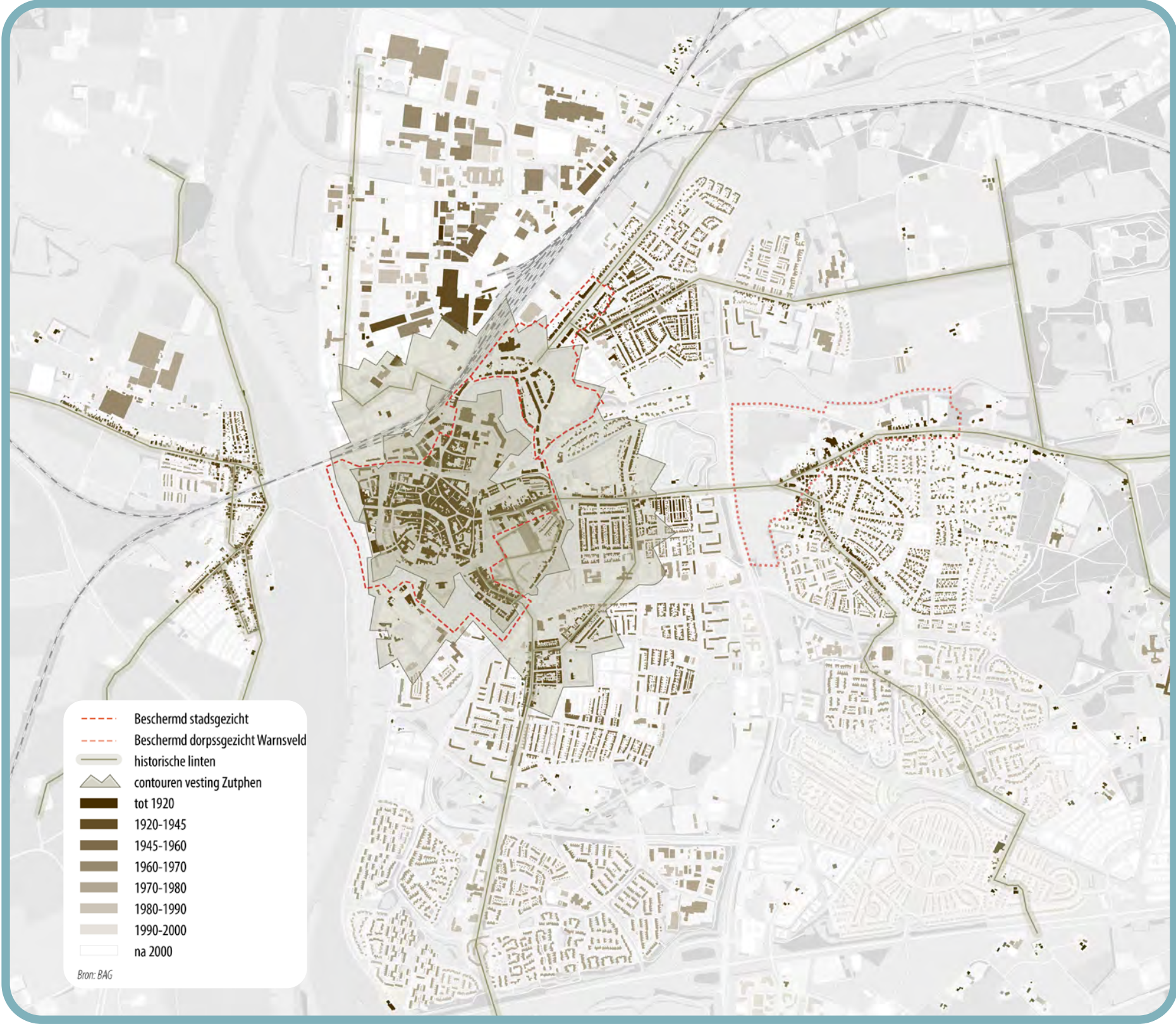
LEESBAAR & LEEFBAAR

*Verdichting & hoogbouw dragen bij aan een leesbare & leefbare stad
Een goed leesbare stad is een plek waar bewoners en bezoekers zich gemakkelijk kunnen oriënteren en waar de structuur intuïtief voelbaar is.*

CULTUURHISTORISCH INGEBED

> van toen naar straks

*Het Stadsilhouet blijft herkenbaar
Oog voor identiteit en erfgoed*



CONTEXTUEEL

> van buiten naar binnen - van stad tot buurt

*Samenhang in de stedelijke structuur
Heldere overgangen, routes en oriëntatiepunten,
Goede bezonning en aangenaam windklimaat*



SOCIAAL

> met & voor iedereen

*Inclusieve buurten
Voorzieningen nabij en toegankelijk
Levendige buitenruimte met ontmoeten,
Menselijke maat
Eigenaarschap*



GROEN

> van gebouw tot landschap

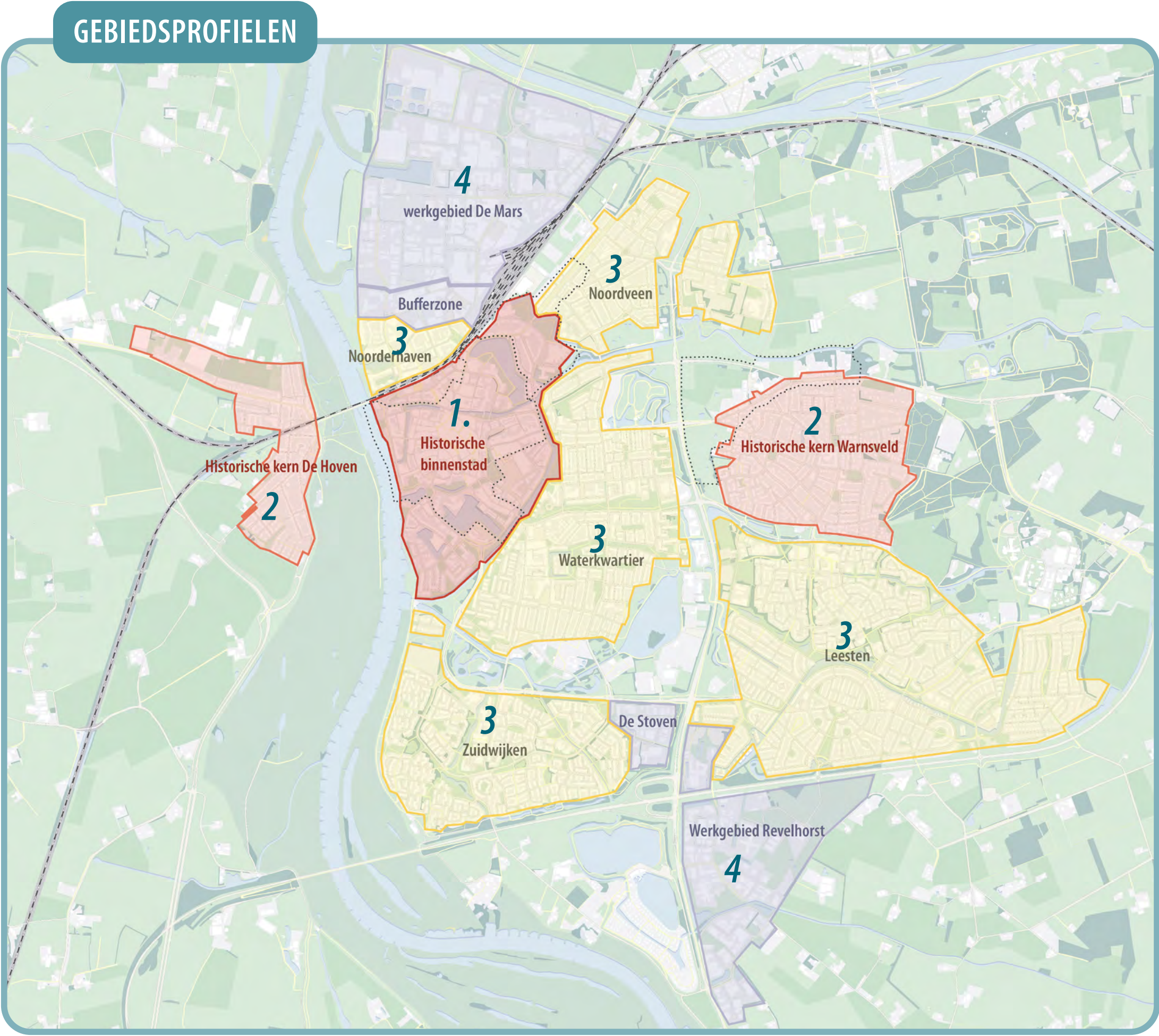
*Klimaatadaptief & natuurinclusief
Meervoudig ruimtegebrek: stapelen voor meer ruimte groen
Groen ook in gebouwen*



KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

KADERS VOOR VERDICHTING & HOOGBOUW



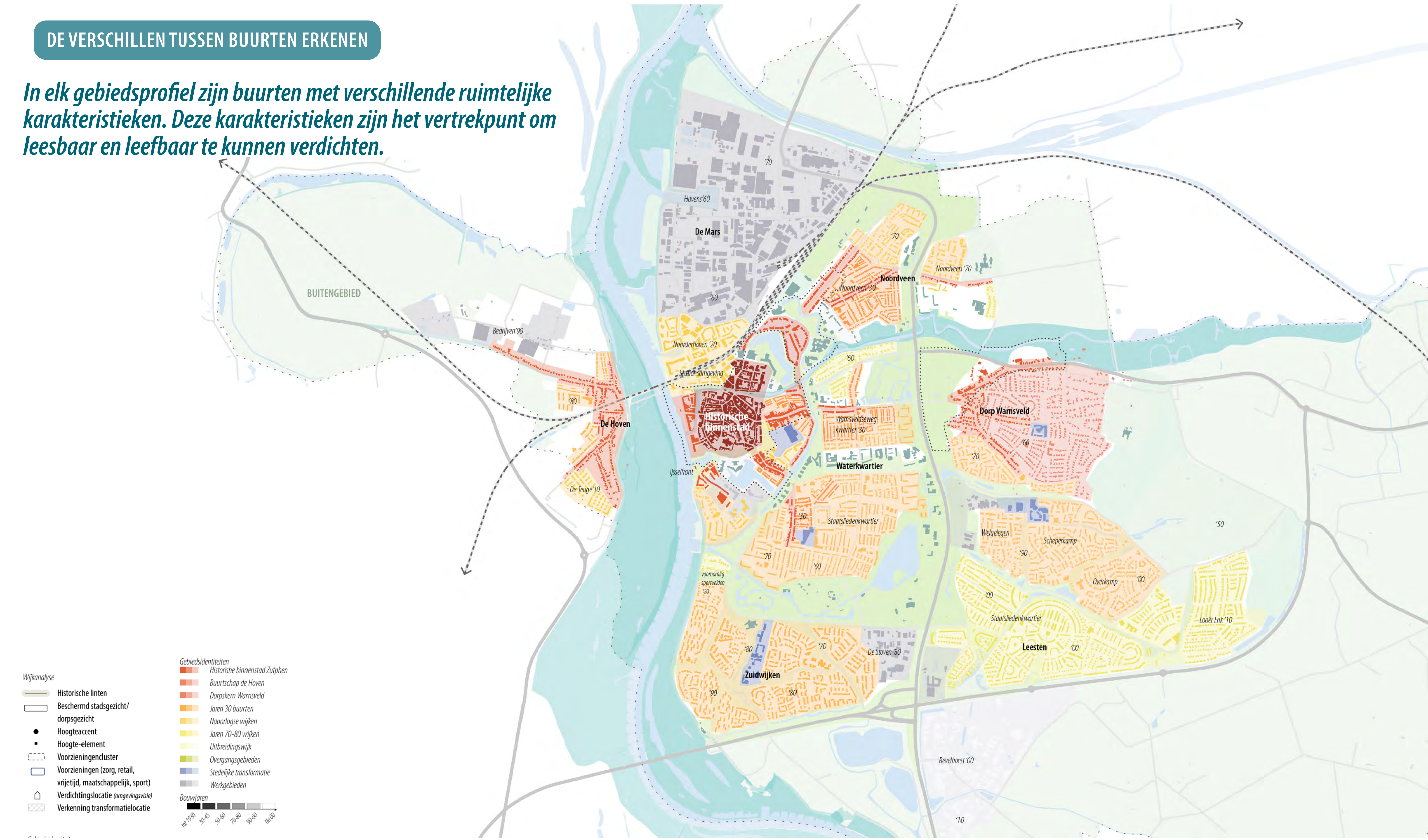
DE STAD BESTAAT UIT VERSCHILLENDE GEBIEDEN, ELK MET EEN STEDELIJKE FUNCTIE.

We onderscheiden de volgende gebiedsprofielen:

1. Historische binnenstad
2. Dorpsse kernen
3. Diverse woonwijken
4. Werkgebieden

Per gebiedsprofielen werken we uit:

- Bereikbaarheid
- Voorzieningenniveau
- Ruimtelijke kenmerken
- Sociale kenmerken
- Ontwikkelrichting



KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

HOOGBOUW IN ZUTPHEN

WARNSVELD



Type hoogbouw



Omgeving

ZUIDELIJKE BINNENSTAD



Type hoogbouw



Omgeving

WATERKWARTIER



Type hoogbouw



Omgeving

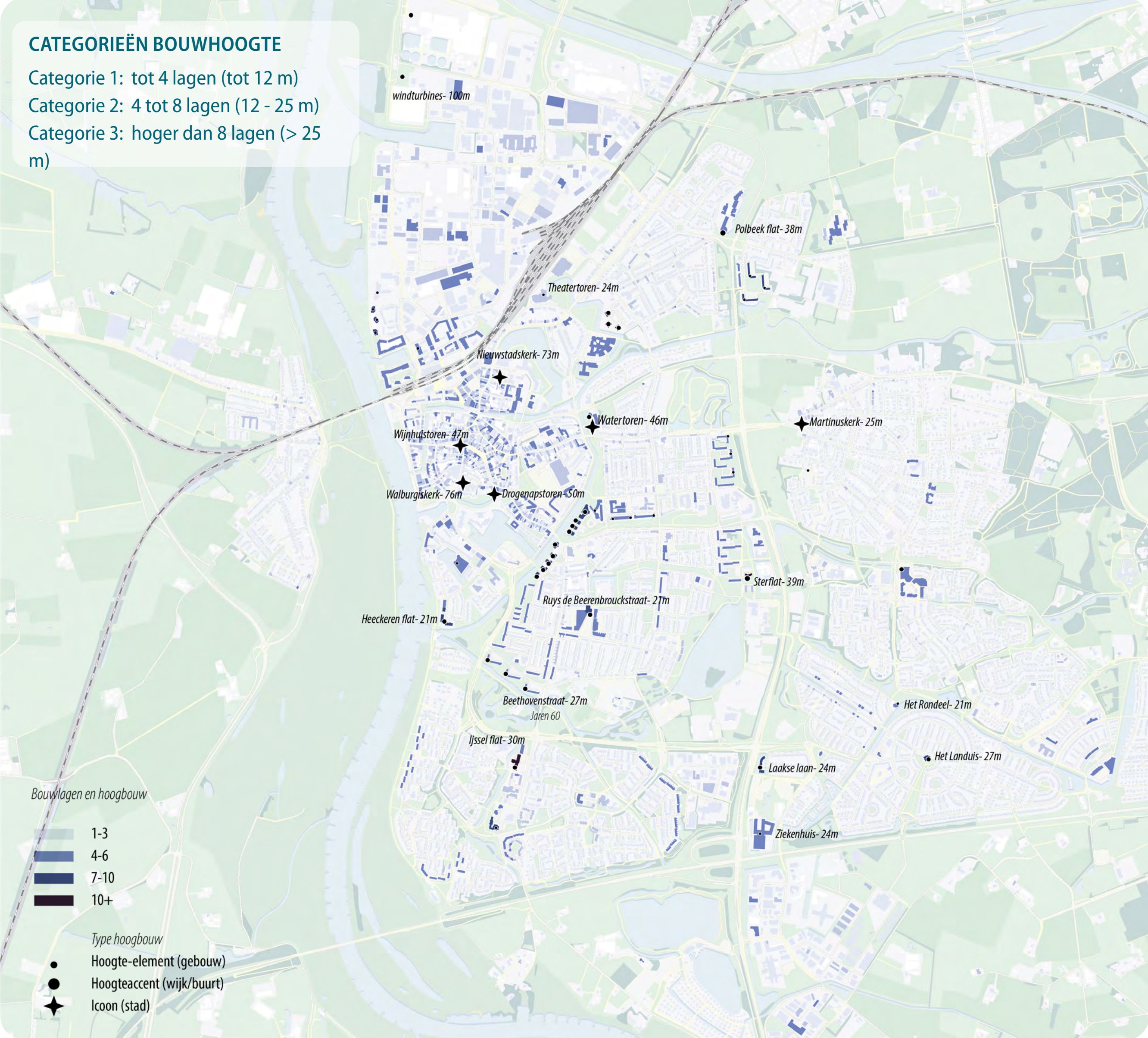
WATERKWARTIER



Type hoogbouw



Omgeving



ZUIDWIJKEN



Type hoogbouw



Omgeving

NOORDVEEN



Type hoogbouw



Omgeving

HOOGTE-ELEMENT (BOUWBLOK)

- Bouwhoogte steekt licht boven de directe omgeving uit. Subtiel onderscheid in het straatbeeld.
- T.o.v de omgeving (2-3 lagen)
- + 2 bouwlagen (tot 5 lagen)
- Grotere korrel (langer, breder en hoger)
- Vaak een andere bouwtype (portiekflat)

Type hoogbouw



Omgeving



HOOGTE-ACCENT (WIJK - BUURT)

- Duidelijk hoger dan de context. functioneert als oriëntatiepunt in de buurt; markeert een bijzondere plek of gebied (komt vaak voor de rand van de wijk).
- T.o.v de omgeving (2-4 lagen)
- + 3 tot 5 bouwlagen (6-9 lagen)
- Grotere korrel (langer, breder en hoger)
- Gebouwtype: woonflat (kan ook kantoorgebouw)

Type hoogbouw



Omgeving



ICOON / TOREN (STAD)

- Markant hoog gebouw of toren, zichtbaar in de skyline en wijde omgeving. Vaak historisch en beeldbepalend (tussen 45 en 76 m)
- T.o.v de omgeving (15-20 m)
- > 15 bouwlagen
- Grotere korrel (langer, breder en hoger)
- Gebouwtype: toren

Type hoogbouw



Omgeving



KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

HOOGBOUW IN ZUTPHEN

HET STADSSILHOUET
Torens en IJselfront vormen samen het historisch stadssilhouet. De torens hebben elk een bijzondere functie.

RAND VAN DE WIJK
Markering van de rand van de wijk, onderdeel van de structuur van de wijk en geeft vorm aan de overgang naar de aanliggende groenstructuren

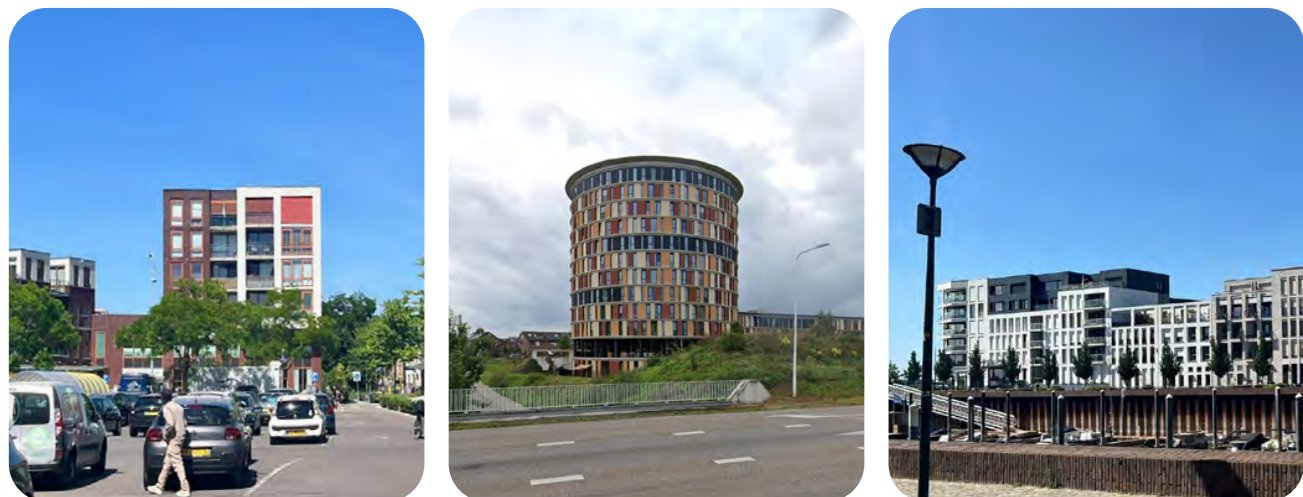
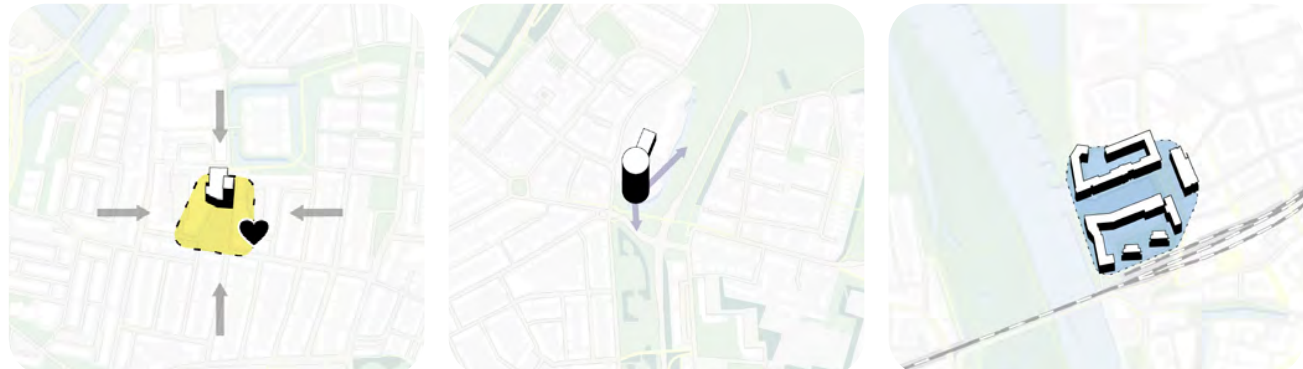
CLUSTER IN HET GROEN
Opgenomen in de groenstructuren, als ensemble, niet horend bij de bebouwingsstructuur van de wijk.



HART VAN DE WIJK/ DORP
Markering van een bijzondere gebied in de wijk: o.a. voorzieningenhart/-cluster.

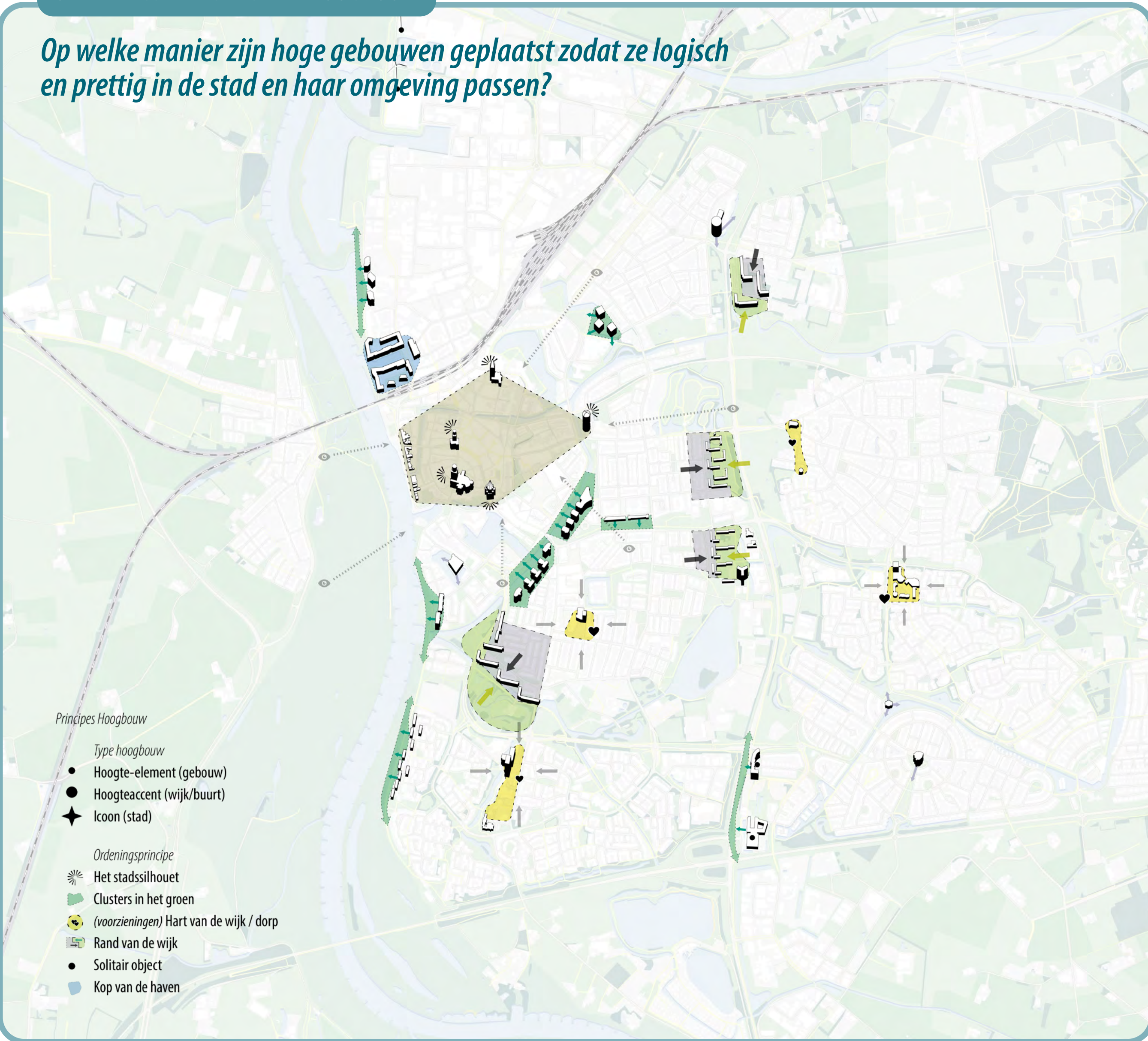
SOLITAIR OBJECT
Solitair object: oriëntatiepunt aan lange lijnen naar de stad en het buitengebied.

KOP VAN DE HAVEN
Markering van de haven als bijzondere plek aan de IJssel.



ORDERINGSPRINCIPES VAN HOOGBOUW

Op welke manier zijn hoge gebouwen geplaatst zodat ze logisch en prettig in de stad en haar omgeving passen?



HET STADSSILHOUET

Torens en IJselfront vormen samen het stadssilhouet.



NIEUWSTADSKERK - 73M
13e eeuw

WIJNHUISTOREN - 47M
17e eeuw

WATERTOREN - 46M
20e eeuw

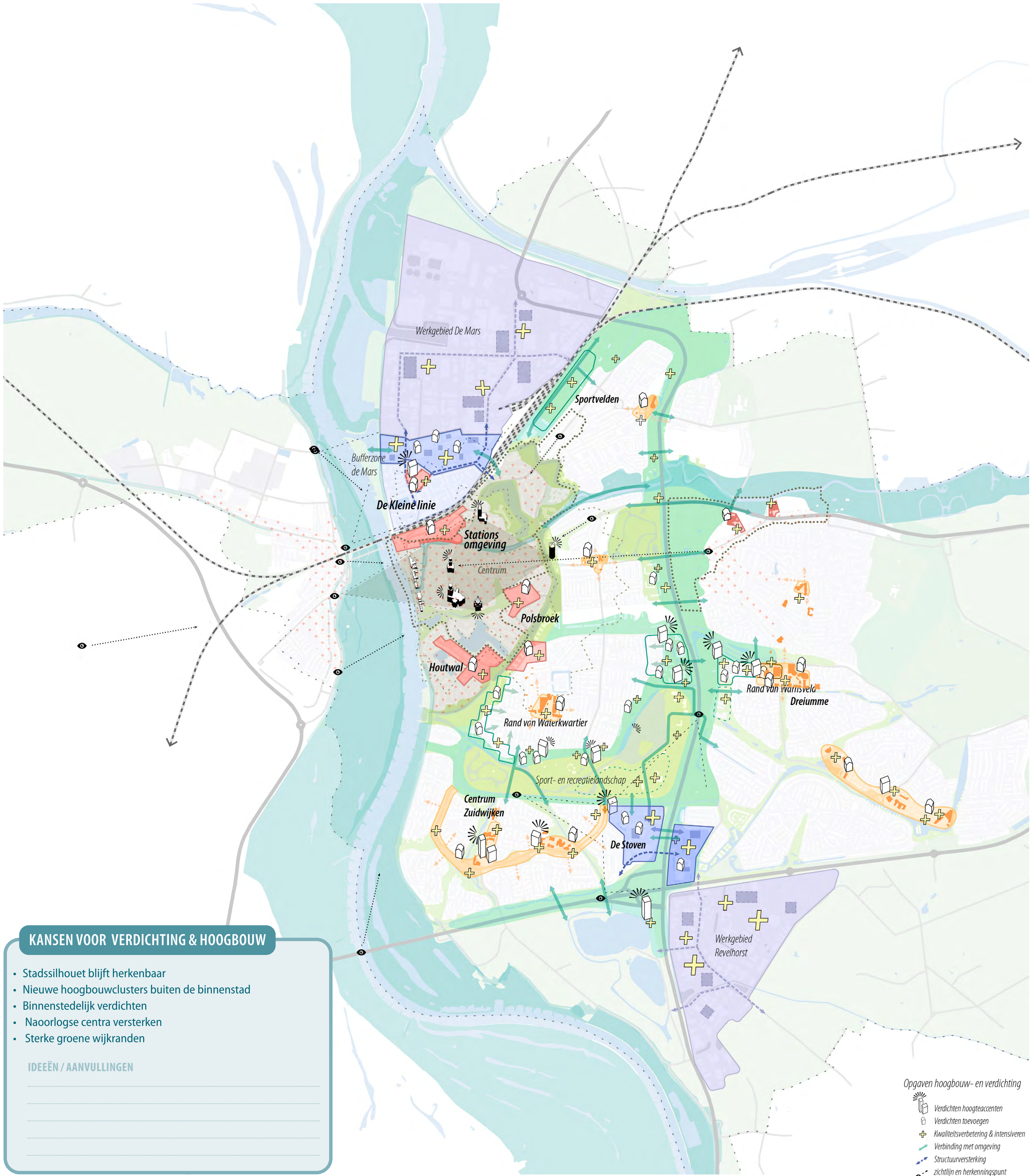
WALBURGISKERK - 76M
13e eeuw

DROGENAPSTOREN - 50M
15e eeuw



De torens hebben ieder een eigen functie. Ze passen goed in de omgeving en zijn verbonden aan belangrijke plekken en routes.

KANSEN VOOR VERDICHTING & HOOGBOUW



KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

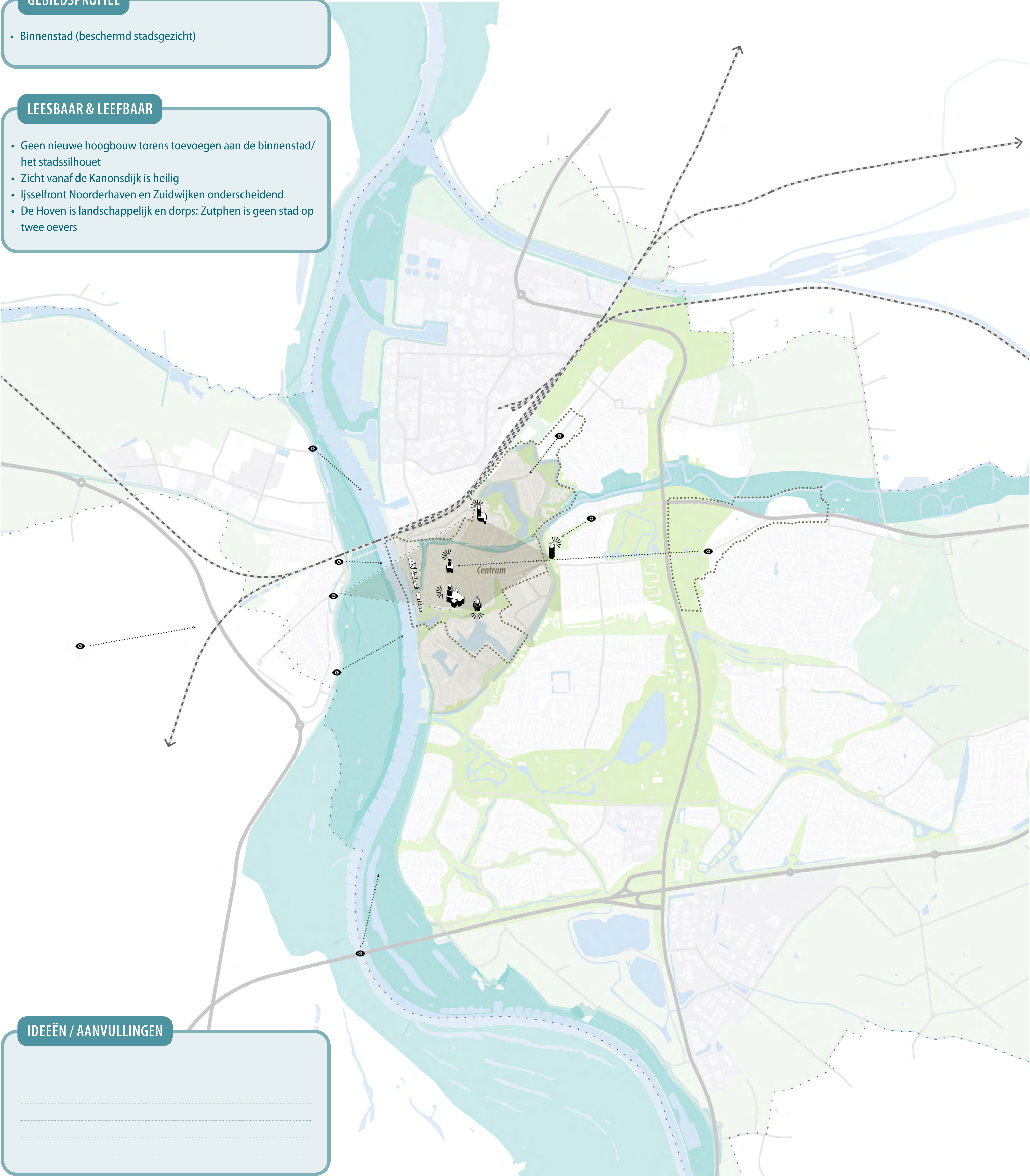
STADSSILHOUET BLIJFT HERKENBAAR

GEBIEDSPROFIEL

- Binnenstad (beschermd stadsgezicht)

LEESBAAR & LEEFBAAR

- Geen nieuwe hoogbouw torens toevoegen aan de binnenstad/ het stadssilhouet
- Zicht vanaf de Kanonsdijk is heilig
- Ijsselfront Noorderhaven en Zuidwijken onderscheidend
- De Hoven is landschappelijk en dorps: Zutphen is geen stad op twee oevers



IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

.....

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

BINNENSTEDELIJK VERDICHTEN

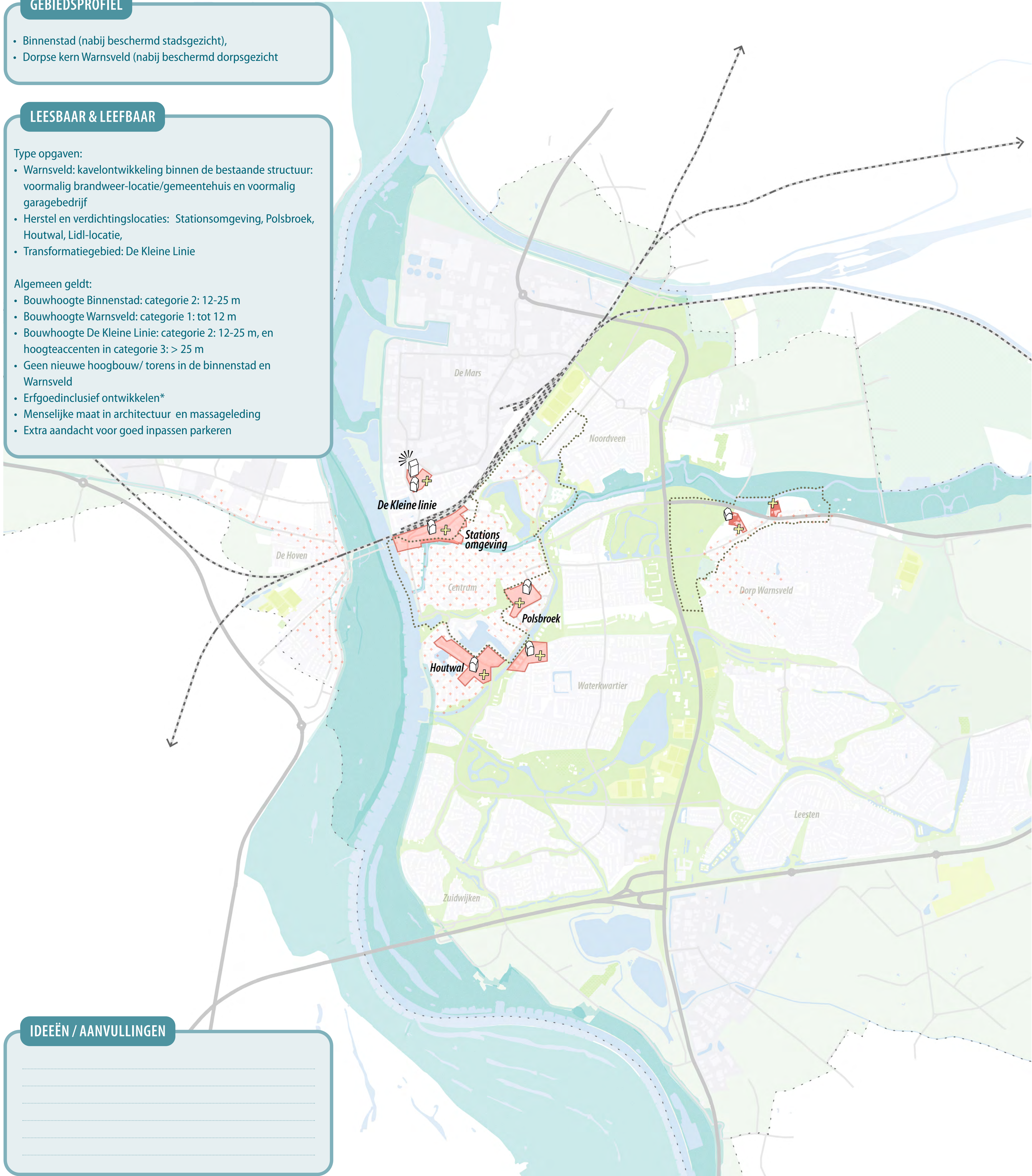
GEBIEDSPROFIEL

- Binnenstad (nabij beschermd stadsgezicht),
- Dorpse kern Warnsveld (nabij beschermd dorpsgezicht)

LEESBAAR & LEEFBAAR

- Type opgaven:
- Warnsveld: kavelontwikkeling binnen de bestaande structuur: voormalig brandweer-locatie/gemeentehuis en voormalig garagebedrijf
 - Herstel en verdichtingslocaties: Stationsomgeving, Polsbroek, Houtwal, Lidl-locatie,
 - Transformatiegebied: De Kleine Linie

- Algemeen geldt:
- Bouwhoogte Binnenstad: categorie 2: 12-25 m
 - Bouwhoogte Warnsveld: categorie 1: tot 12 m
 - Bouwhoogte De Kleine Linie: categorie 2: 12-25 m, en hoogteaccenten in categorie 3: > 25 m
 - Geen nieuwe hoogbouw/ torens in de binnenstad en Warnsveld
 - Erfgoedinclusief ontwikkelen*
 - Menselijke maat in architectuur en massageleding
 - Extra aandacht voor goed inpassen parkeren



IDEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

.....

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

NAOORLOGSE CENTRA VERSTERKEN

GEBIEDSPROFIEL

- Woonwijken

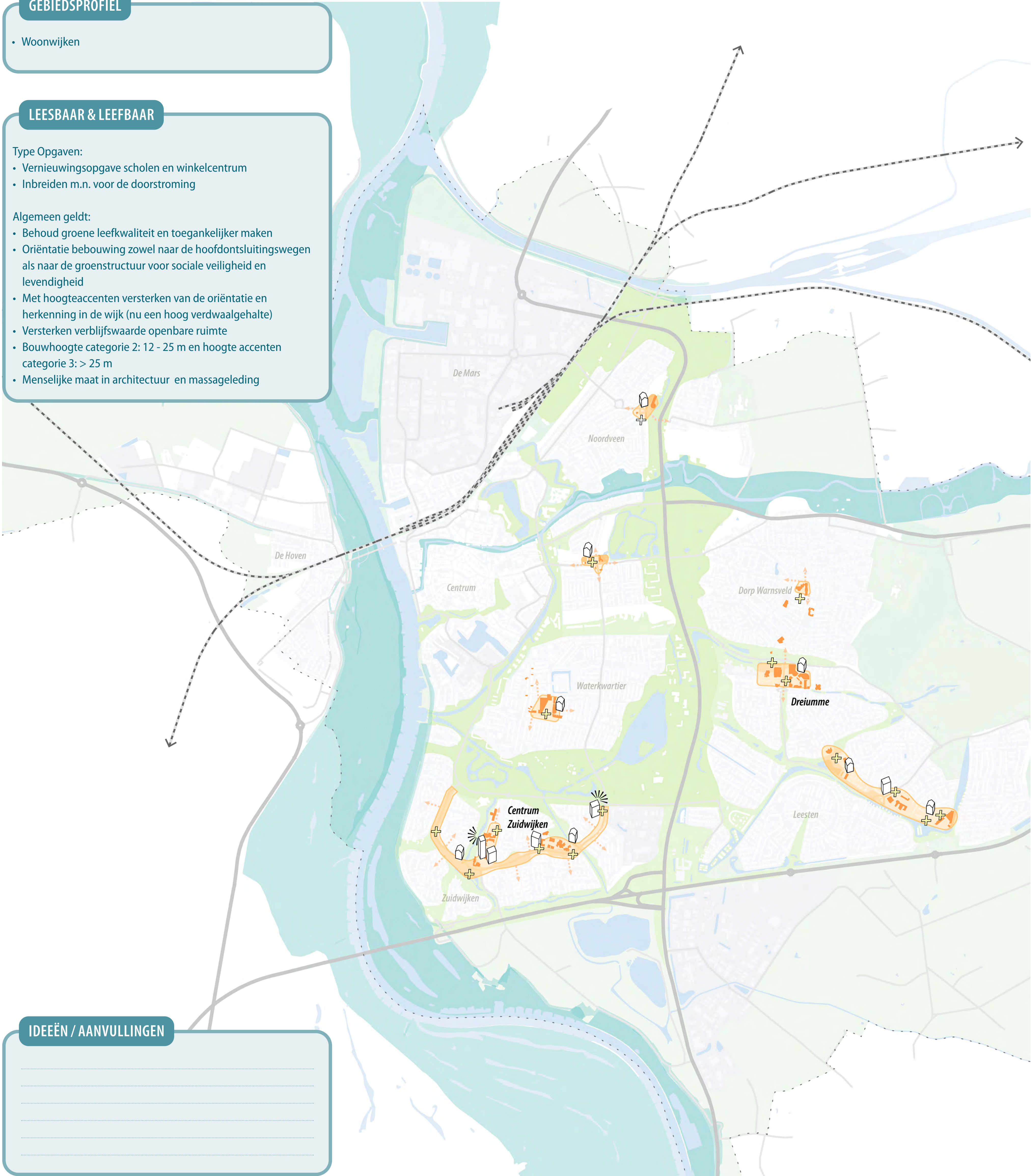
LEESBAAR & LEEFBAAR

Type Opgaven:

- Vernieuwingsopgave scholen en winkelcentrum
- Inbreiden m.n. voor de doorstroming

Algemeen geldt:

- Behoud groene leefkwaliteit en toegankelijker maken
- Oriëntatie bebouwing zowel naar de hoofdontsluitingswegen als naar de groenstructuur voor sociale veiligheid en levendigheid
- Met hoogteaccenten versterken van de oriëntatie en herkenning in de wijk (nu een hoog verdwaalgehalte)
- Versterken verblijfswaarde openbare ruimte
- Bouwhoogte categorie 2: 12 - 25 m en hoogte accenten categorie 3: > 25 m
- Menselijke maat in architectuur en massageleding



IDEEËN / AANVULLINGEN

.....

.....

.....

.....

.....

.....

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

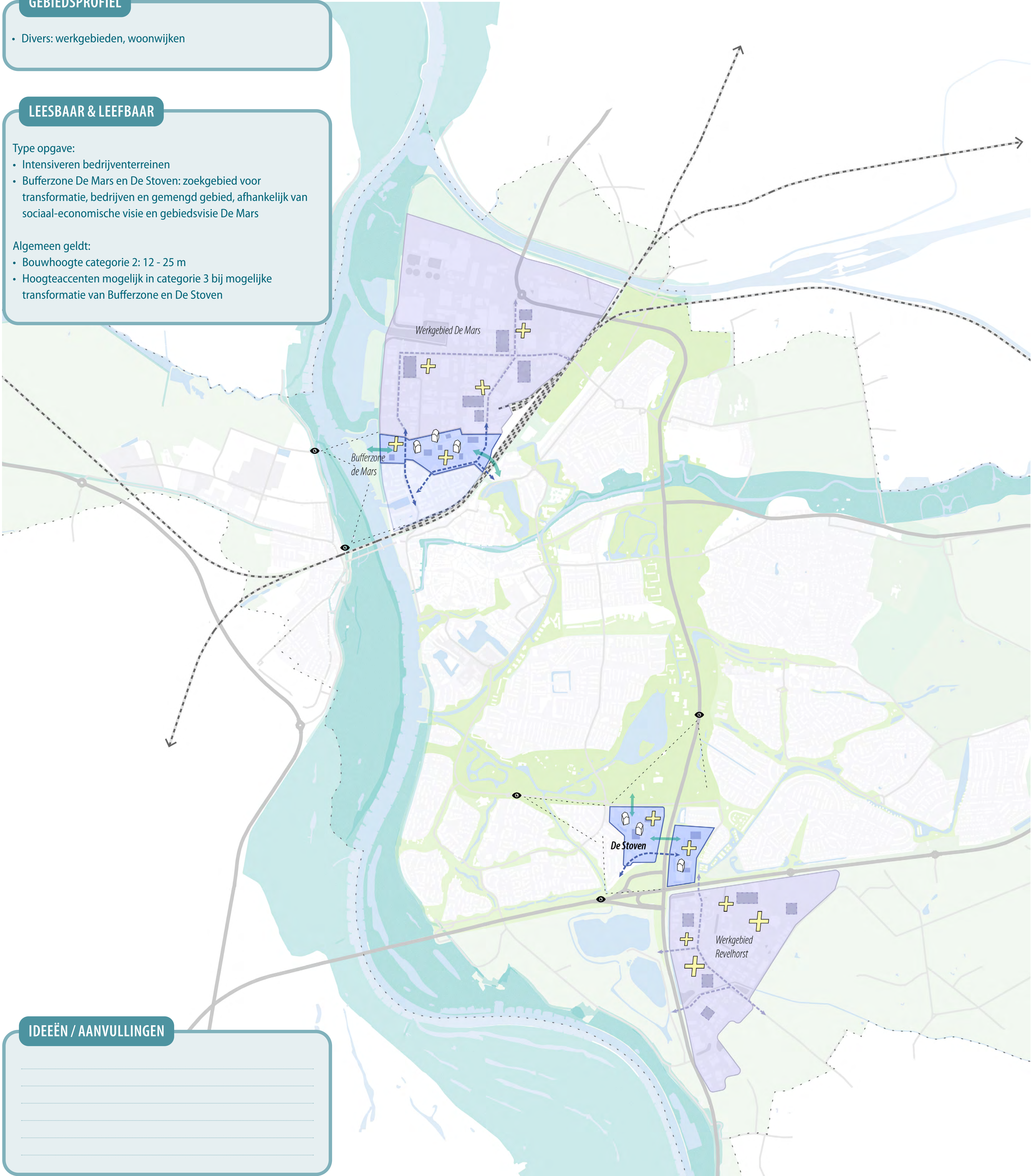
WERKGEBIEDEN

GEBIEDSPROFIEL

- Divers: werkgebieden, woonwijken

LEESBAAR & LEEFBAAR

- Type opgave:
- Intensiveren bedrijventerreinen
 - Bufferzone De Mars en De Stoven: zoekgebied voor transformatie, bedrijven en gemengd gebied, afhankelijk van sociaal-economische visie en gebiedsvisie De Mars
- Algemeen geldt:
- Bouwhoogte categorie 2: 12 - 25 m
 - Hoogteaccenten mogelijk in categorie 3 bij mogelijke transformatie van Bufferzone en De Stoven



IDEËN / AANVULLINGEN

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

STERKE GROENE WIJKRANDEN

GEBIEDSPROFIEL

- Woonwijken (beschermd dorps en stadsgezicht)

LEESBAAR & LEEFBAAR

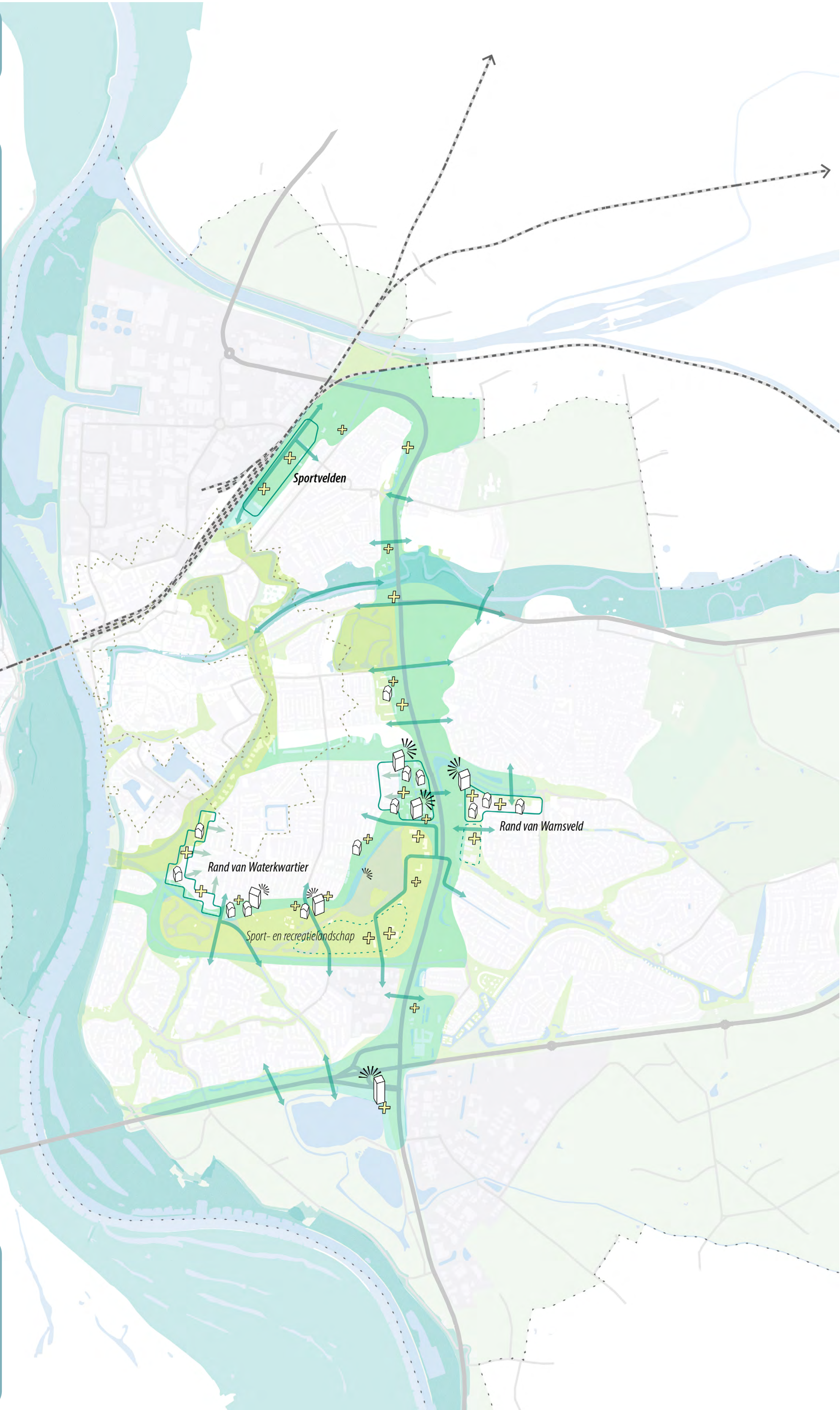
Drie type opgaven:

- Herstel-operatie bestaande clusters in het overgangsgebied met de binnenstad
- Verduurzaming-/ transformatie-/ vernieuwingsopgave bestaande bouw
- Nieuwbouw

Algemeen geldt:

- Overgang wijk en groenstructuur is poreus en (fijnmazig) doorwaadbaar
- Activeren groenstructuur: gebruikswaarde (BOSS: bewegen, ontmoeten, sporten en spelen) versterken en verbinden met groene kwaliteiten (klimaatadaptief, natuurlijk, biodivers)
- Sociale veiligheid verbeteren: actieve plinten, entrees aan, oriëntatie op het groen; veilige fietsroutes
- Goede langzaamverkeersnetwerken ook over infrastructurele barrières
- Klimaatadaptief en natuurinclusief ontwikkelen; meervoudig ruimtegebruik
- Bouwhoogte categorie 2: 12 - 25 m en hoogte accenten categorie 3: > 25 m
- Menselijke maat in architectuur en massageleding

IDEEËN / AANVULLINGEN



KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

ZUTPHEN

PROCES

