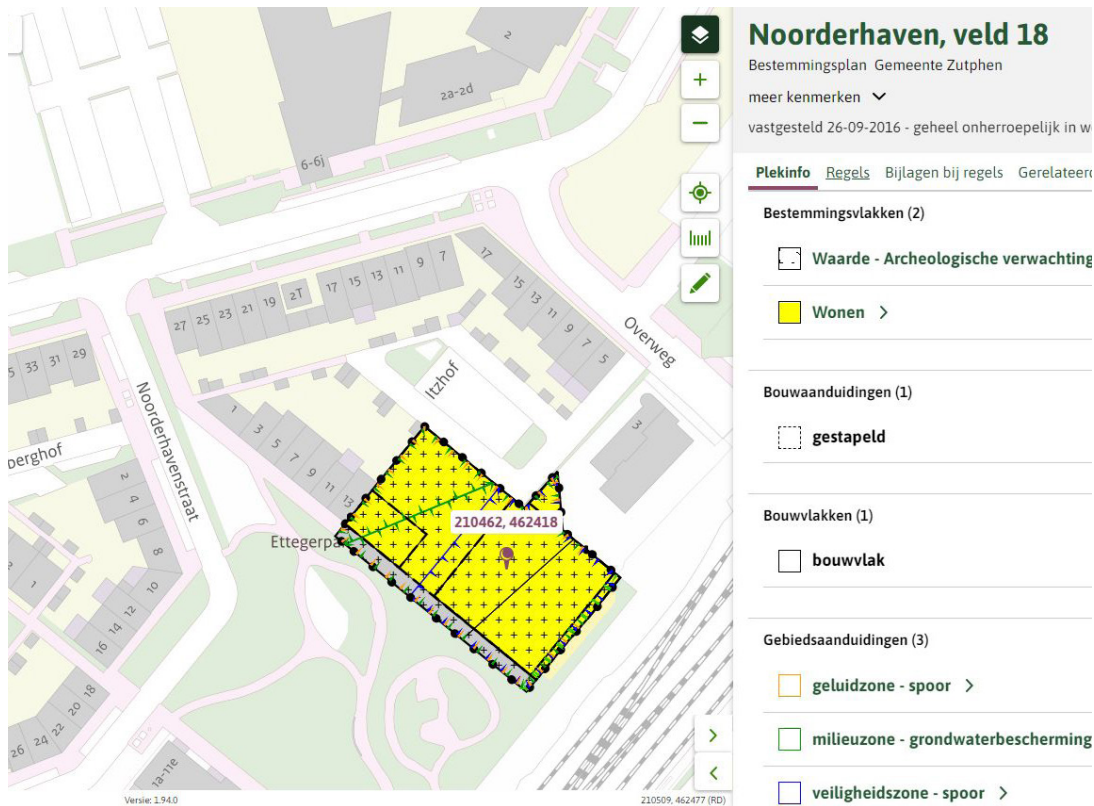




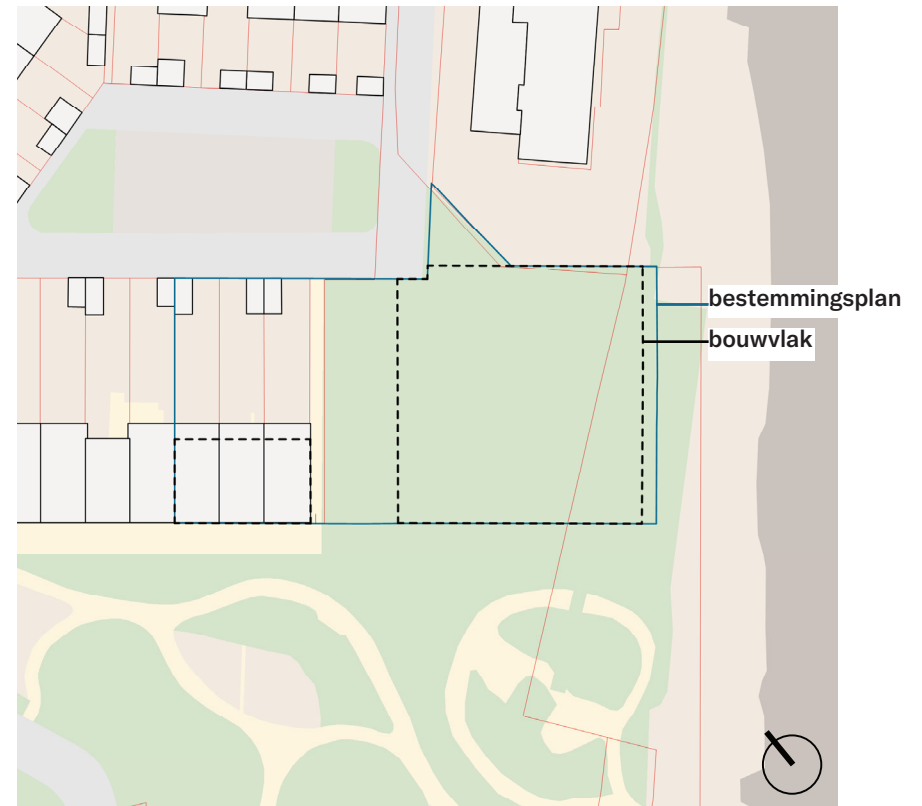
VELD 18 NOORDERHAVEN ZUTPHEN

BESTEMMINGSPLAN

NOORDERHAVEN, VELD 18 (26-09-2016)



bron: Omgevingsloket: Regels op de kaart

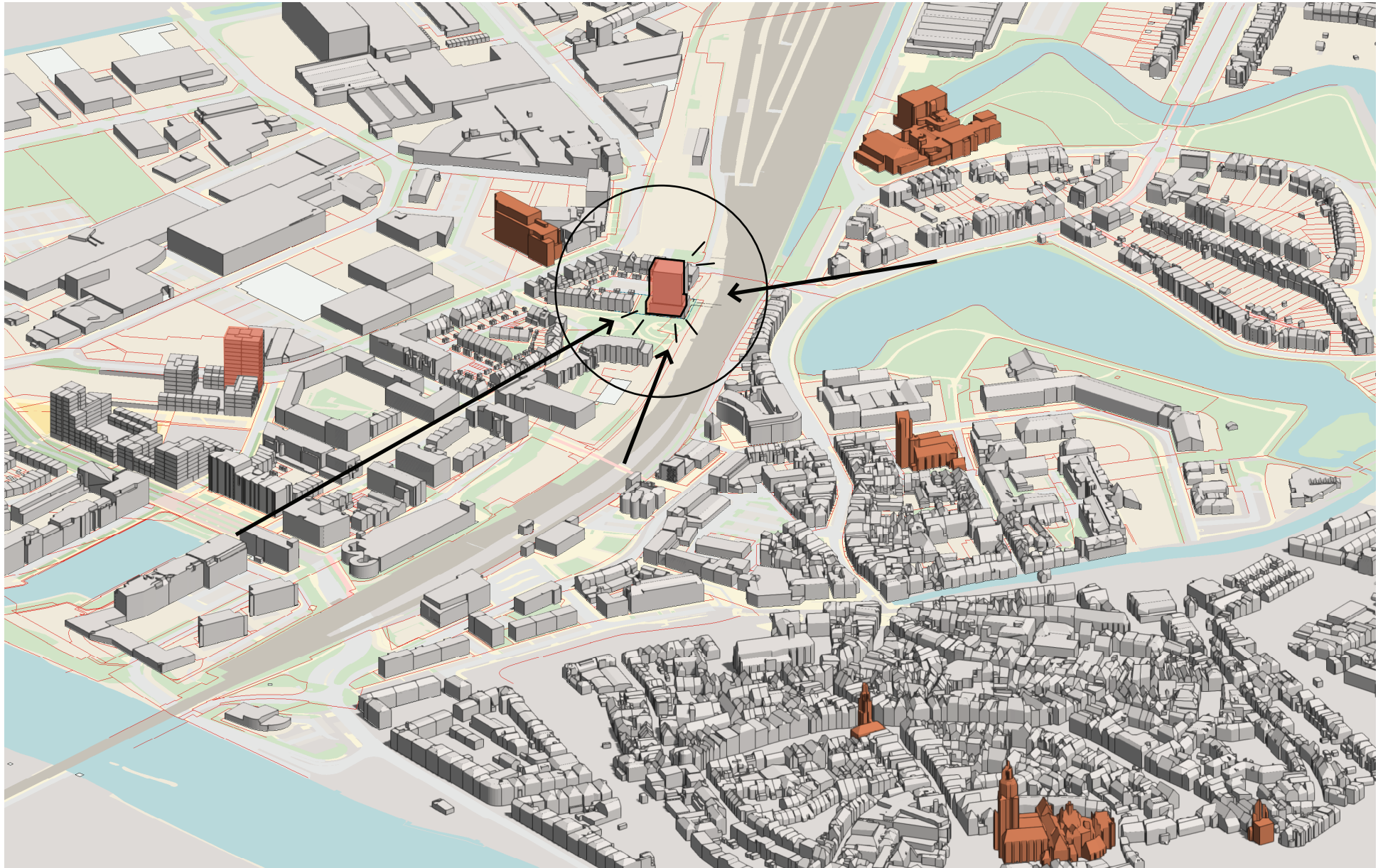


* In dit document wordt ervanuit gegaan dat de mogelijkheid om naast het spoor te bouwen bij het opstellen van het bestemmingsplan onderzocht is en dat binnen het aangegeven bouwvlak woningbouw mogelijk is, met inachtneming van de in het bestemmingsplan aangegeven voorwaarden voor de verschillende gebieden.

1. POSITIE IN DE STAD

POSITIE IN DE STAD

HOOGTEACCENTEN ZUTPHEN



POSITIE IN DE NOORDERHAVEN

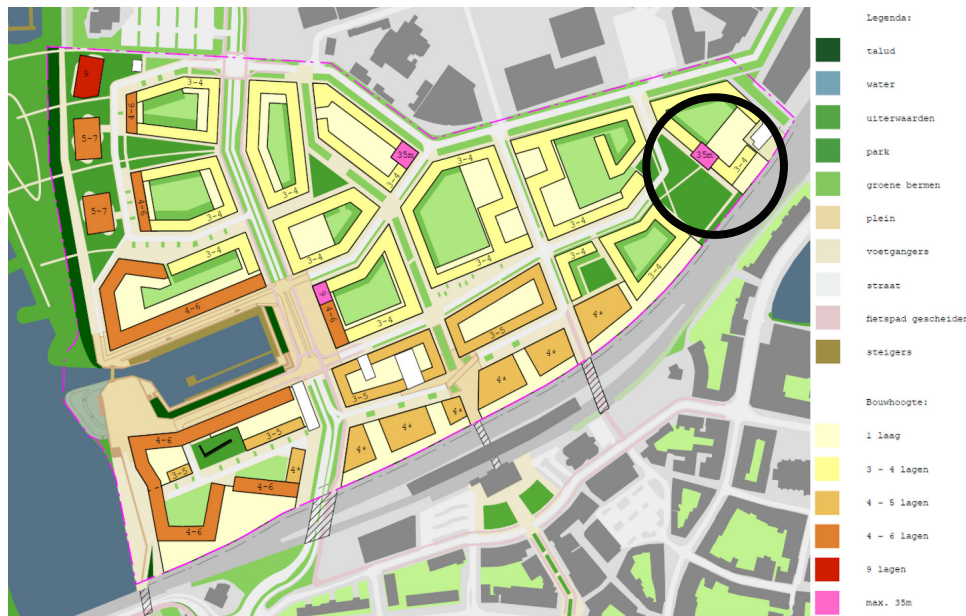
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Een hoogteaccent op Veld 18 is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst als herkenningspunt zowel binnen het gebied Noorderhaven zelf, als vanuit de binnenstad van Zutphen.

2.5.3.3 Buurten

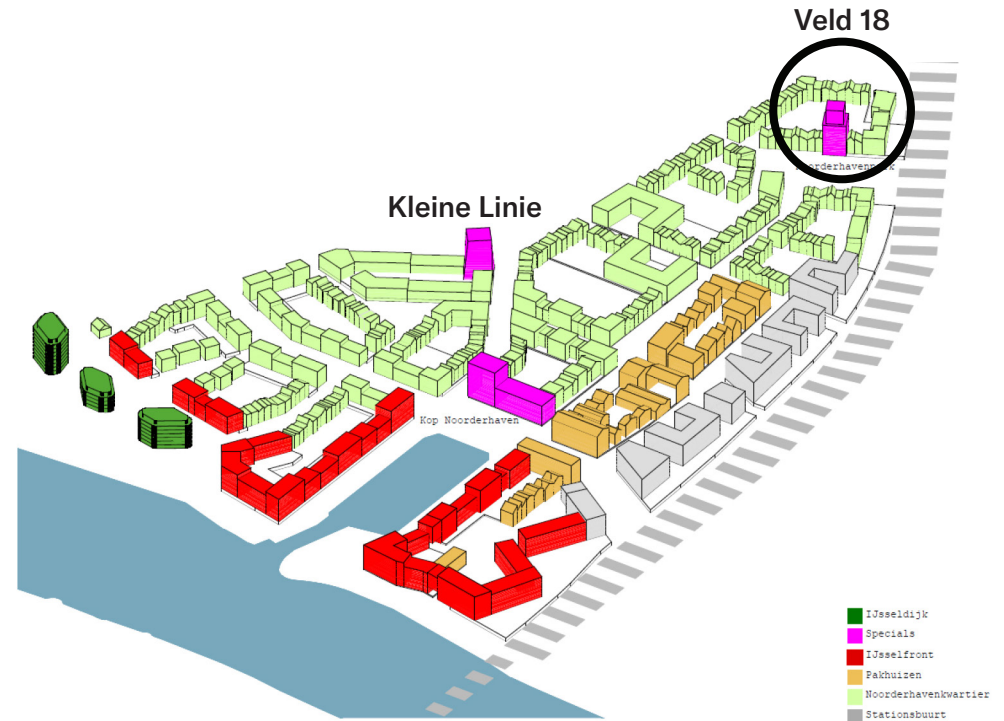
Binnen het raamwerk van openbare ruimte is een aantal buurten met verschillende identiteiten beoogd. Per buurt vindt een nadere uitwerking van de karakteristiek plaats, vertrekkend en aansluitend op bestaande Zutphense structuren zoals de binnenstad, torens, IJselfront en pakhuizen.

De beschreven buurten zijn weergegeven op de navolgende figuur.



Figuur 15. Bouwlagen

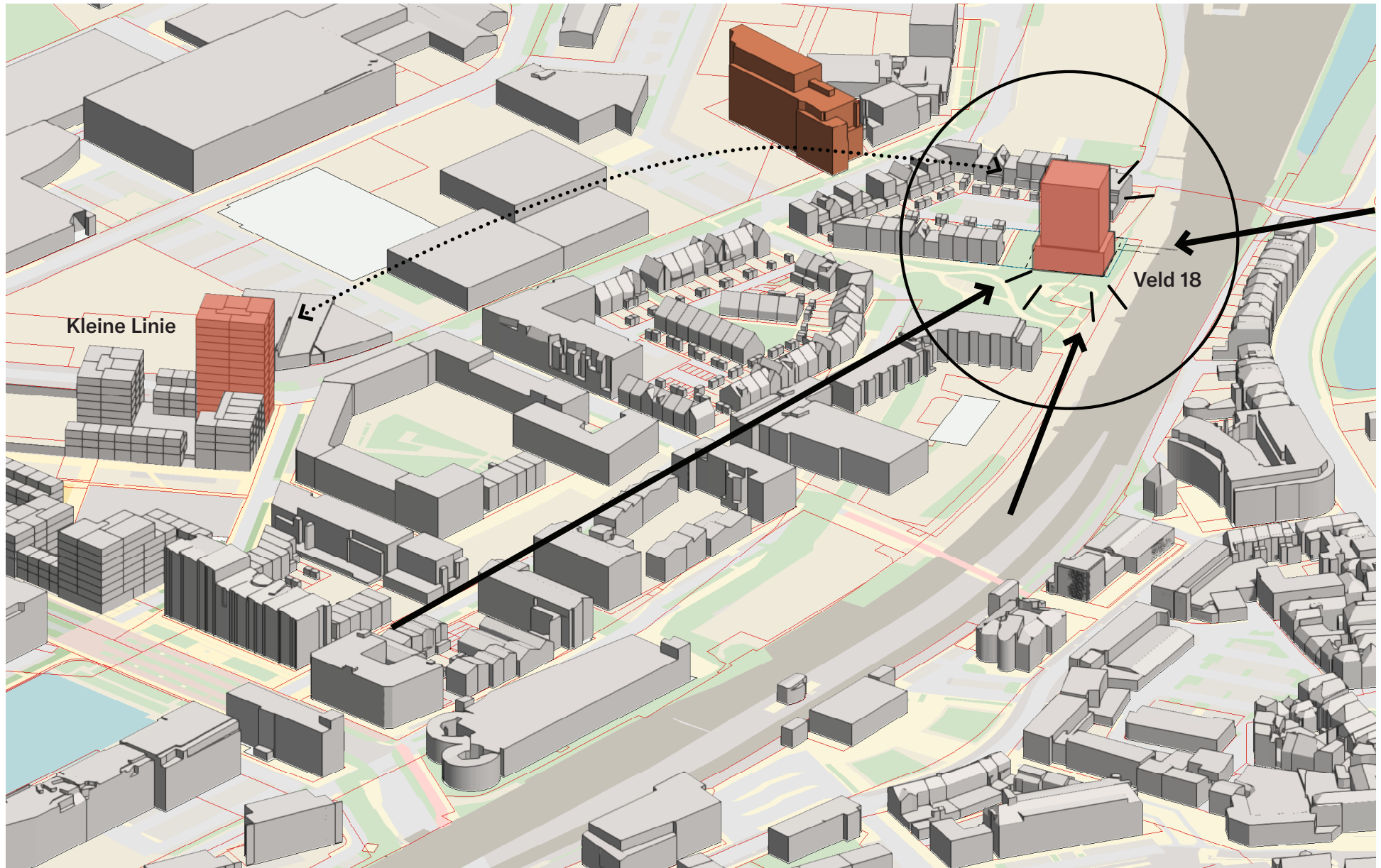
bron: Bestemmingsplan Noorderhaven (2013)



Figuur 16. Overzicht buurten Noorderhaven

bron: Bestemmingsplan Noorderhaven (2013)

POSITIE IN DE NOORDERHAVEN



ZICHT VANUIT DE STAD



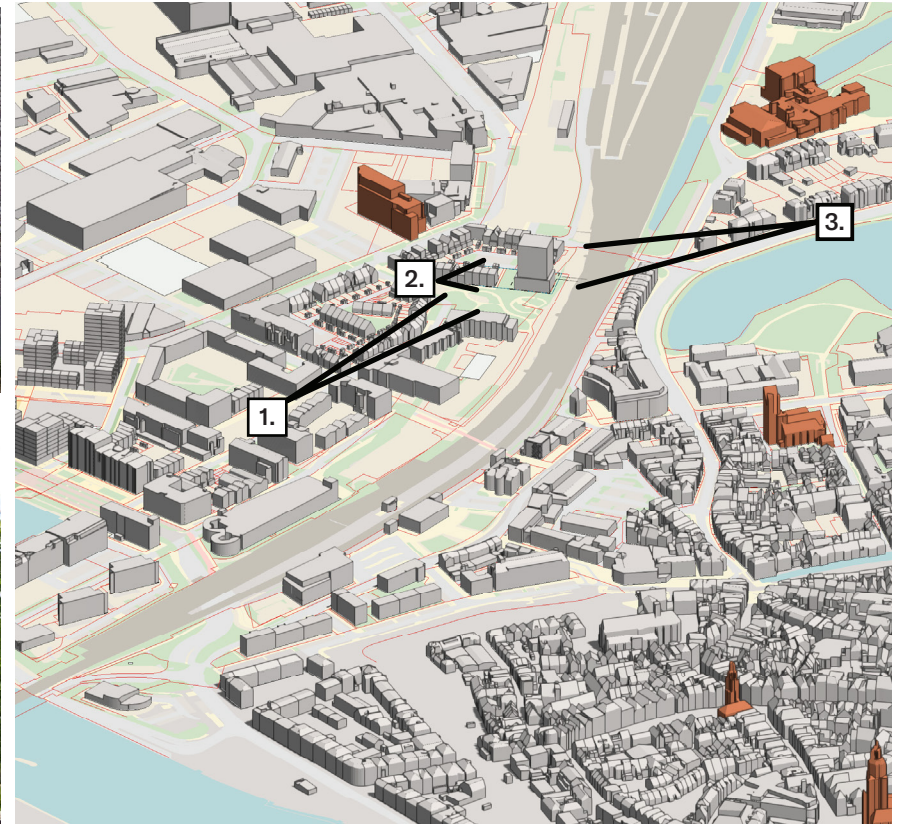
1. Zicht van Noorderhavenstraat



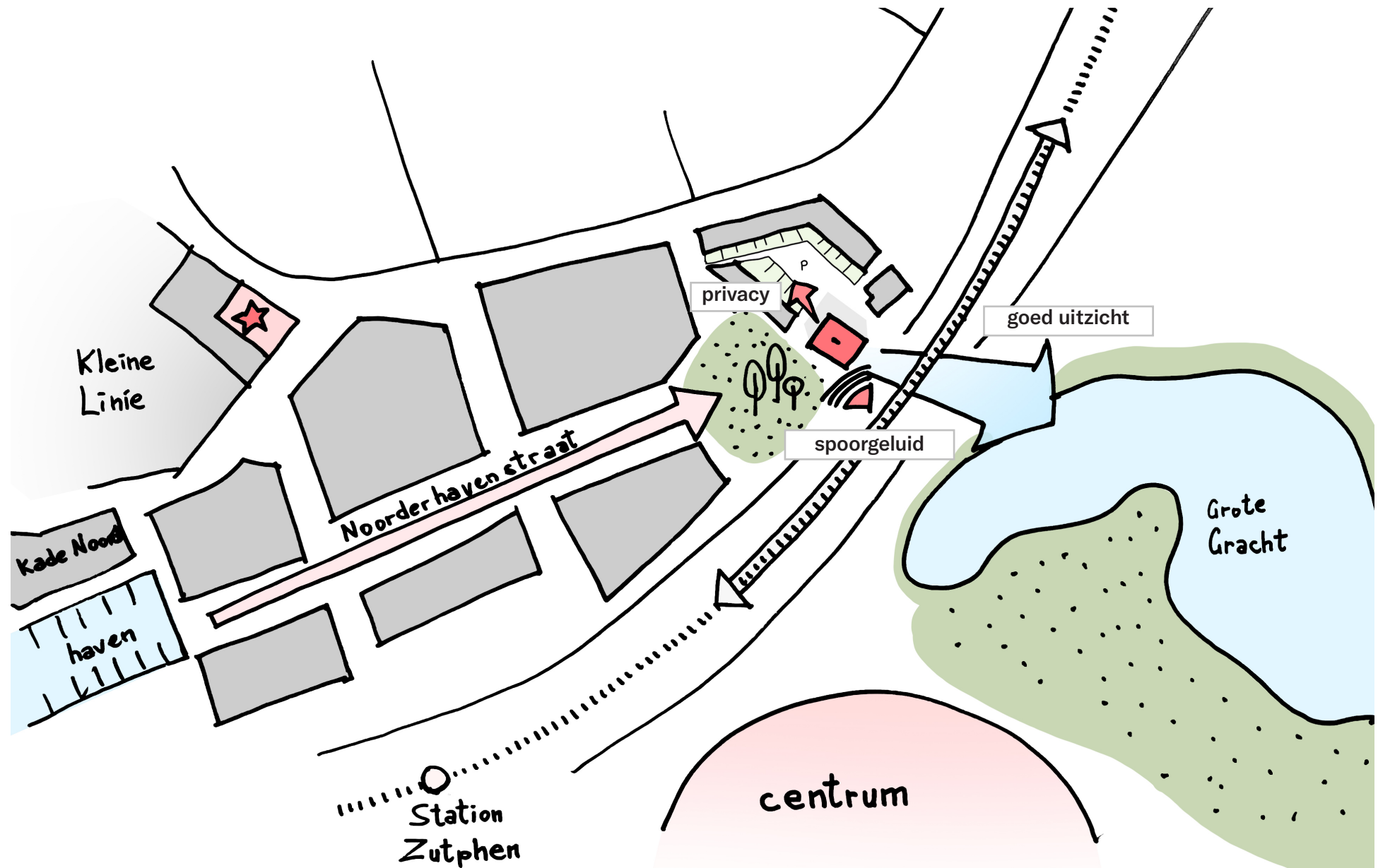
2. Zicht van Ettegerpark



3. Zicht van Burgemeester Dijkmeesterweg

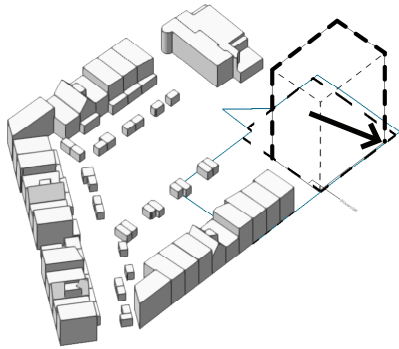


BESTAANDE CONTEXT VOORWAARDEN

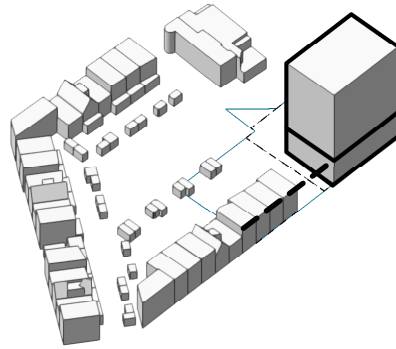


2. DE TOREN VELD 18

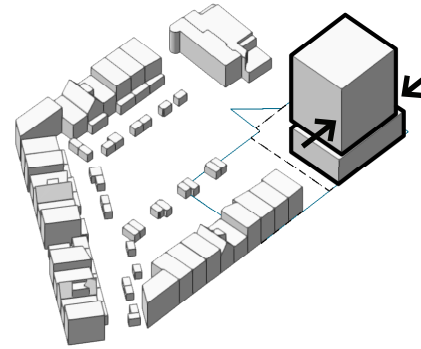
DE TOREN VOLUME



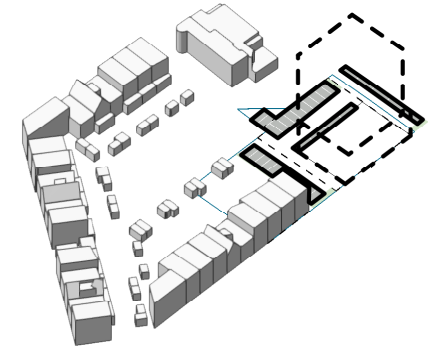
1. De toren zo ver mogelijk van de rijwoningen plaatsen om de schaduwwerking te minimaliseren.



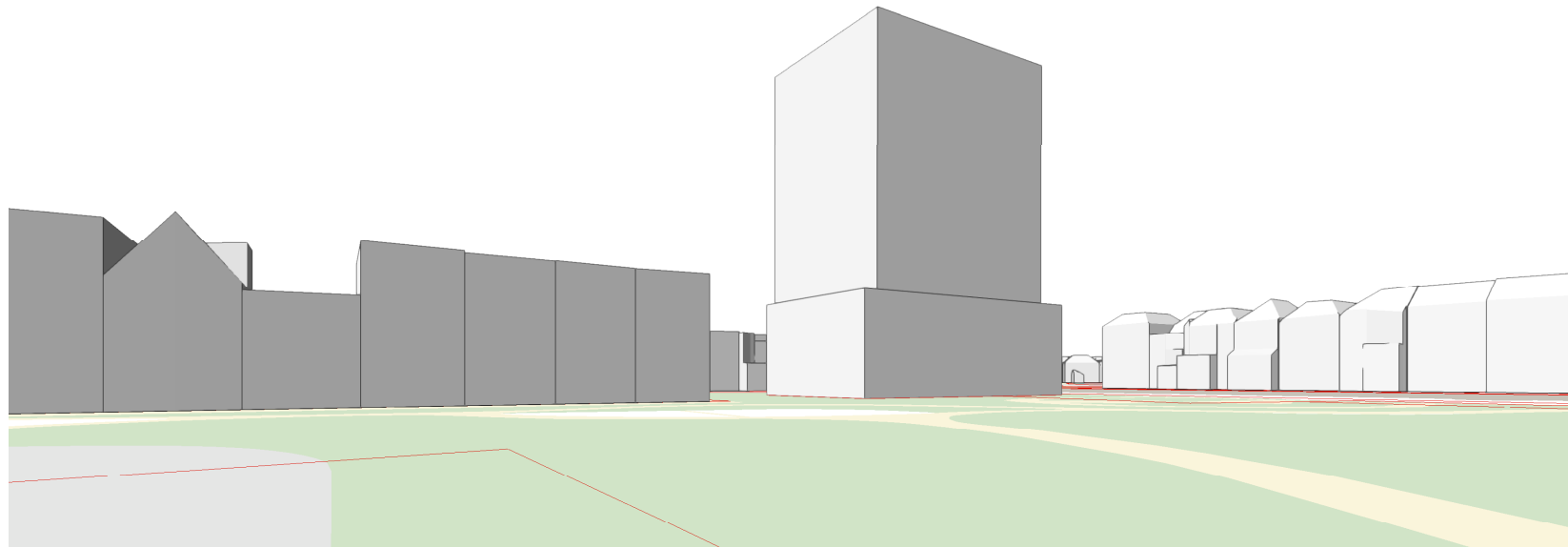
2. Verbinding maken met bestaande rijwoningen door 2 aparte volumes, waarbij het onderste volume 3 lagen is.



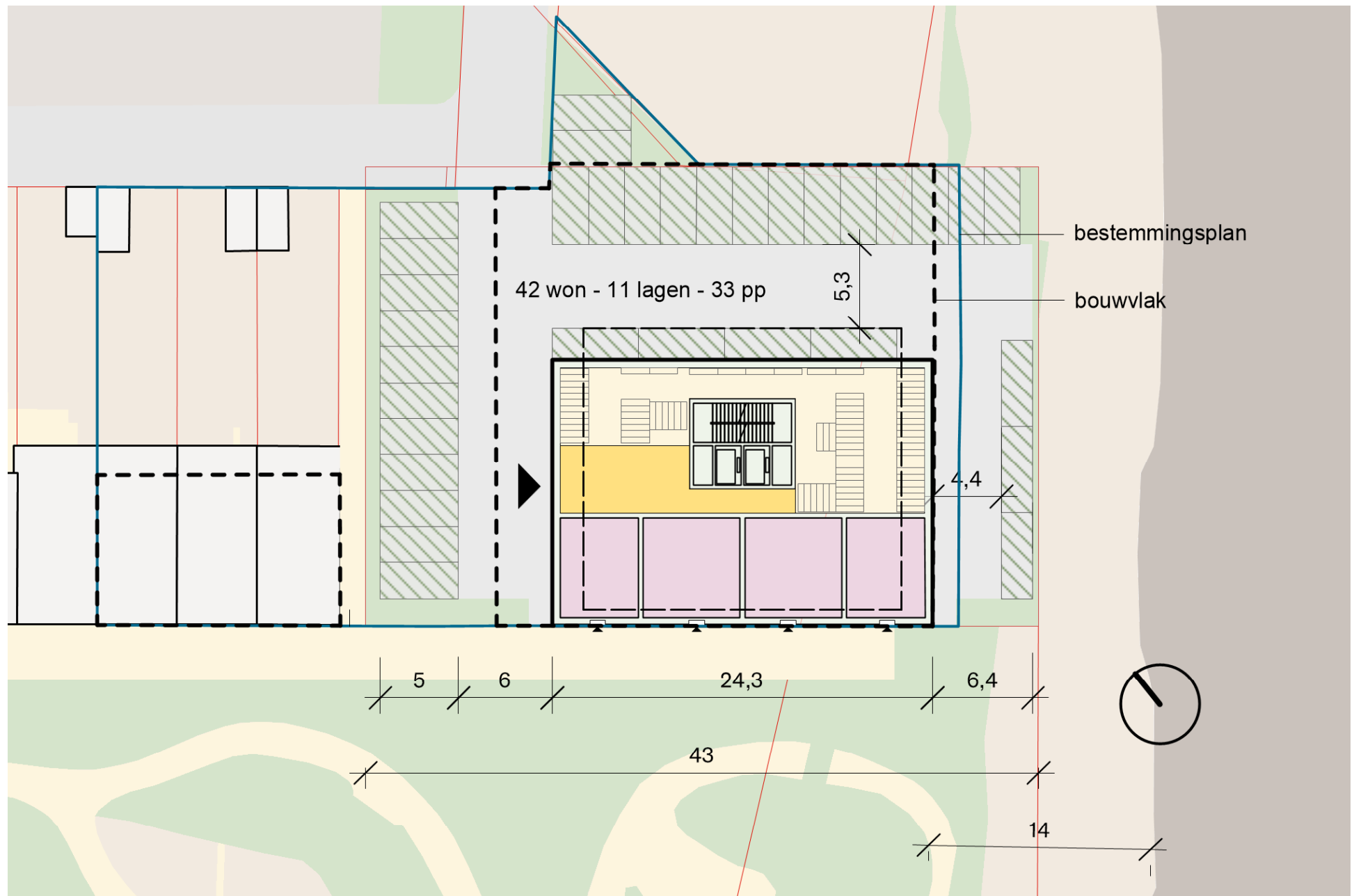
3. Massaliteit van de toren verminderen door volumes te verschuiven t.o.v. elkaar. Bovenste volume springt terug om schaduwwerking verder te verminderen.



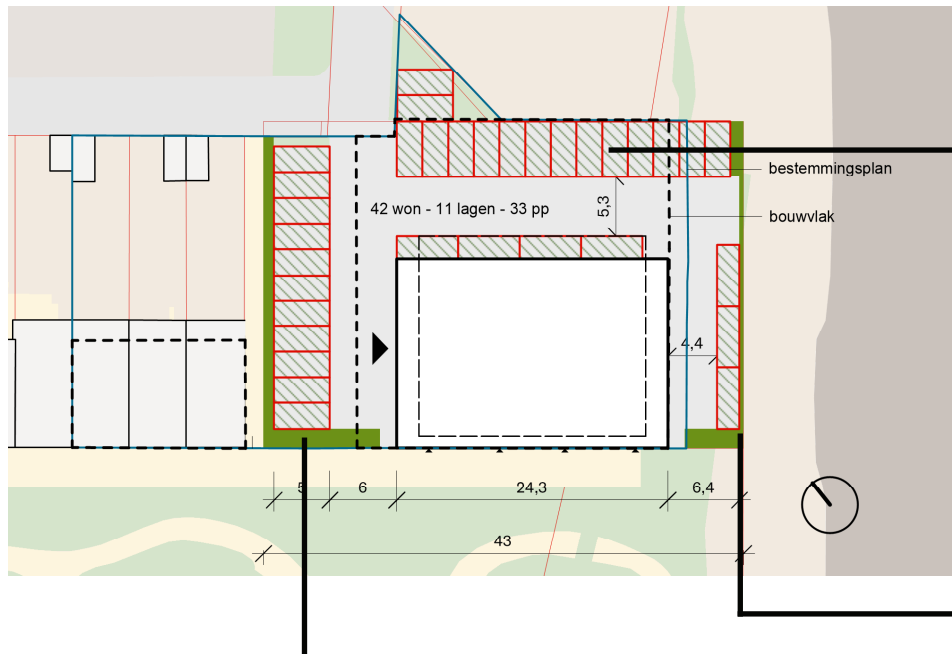
4. Uitkraging aan de achterzijde om ruimte te bieden voor parkeren op maaiveld.



PLANGEBIED MET VOORBEELDUITWERKING



PARKEREN BEPLANTING



auto's verborgen achter de dichte beplanting



auto's verborgen achter de dichte beplanting

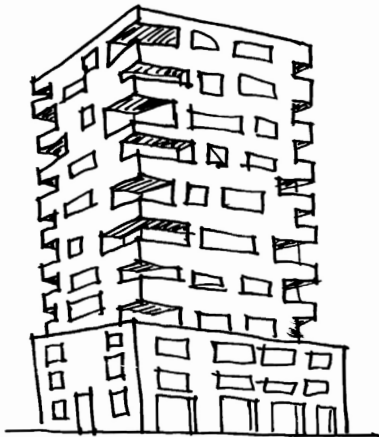
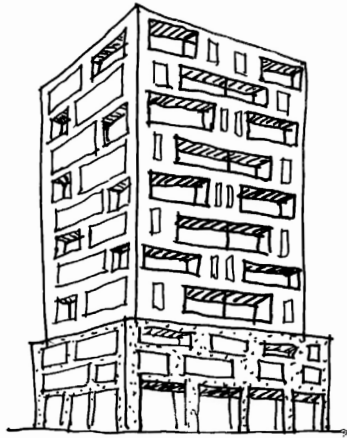


auto's verborgen achter de klimplanten



auto's verborgen achter de klimplanten

3. BUITENRUIMTES



REFERENTIES

ALEXANDERPARK, ROTTERDAM, KCAP

28



twee gestapelde volumes met dezelfde materialisatie, maar onderscheidende gevelindeling of raster



uitkragend, volume alleen met loggia's



REFERENTIES

CRUQUIUS ISLAND, AMSTERDAM, KCAP



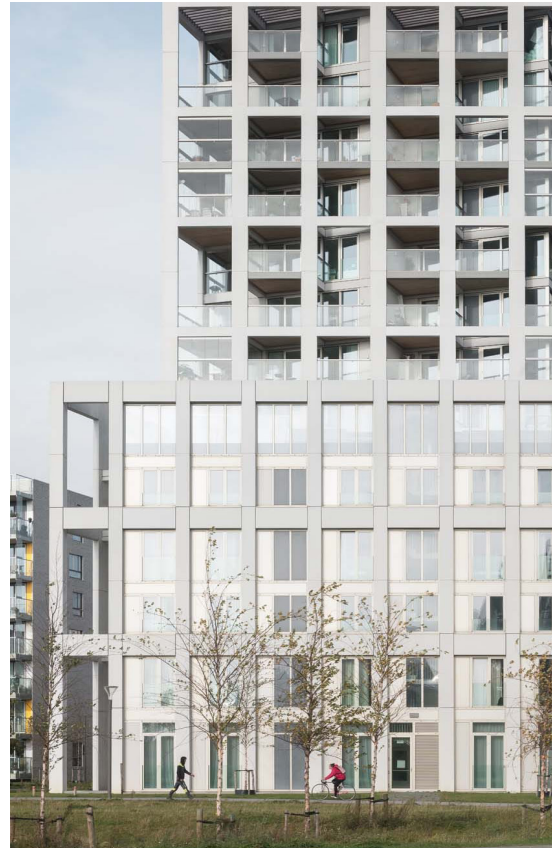
zelfde gevelindeling, verschillende materialisatie



twee volumes waarvan de bovenste terugspringt, zelfde gevelindeling, verschillende materialisatie



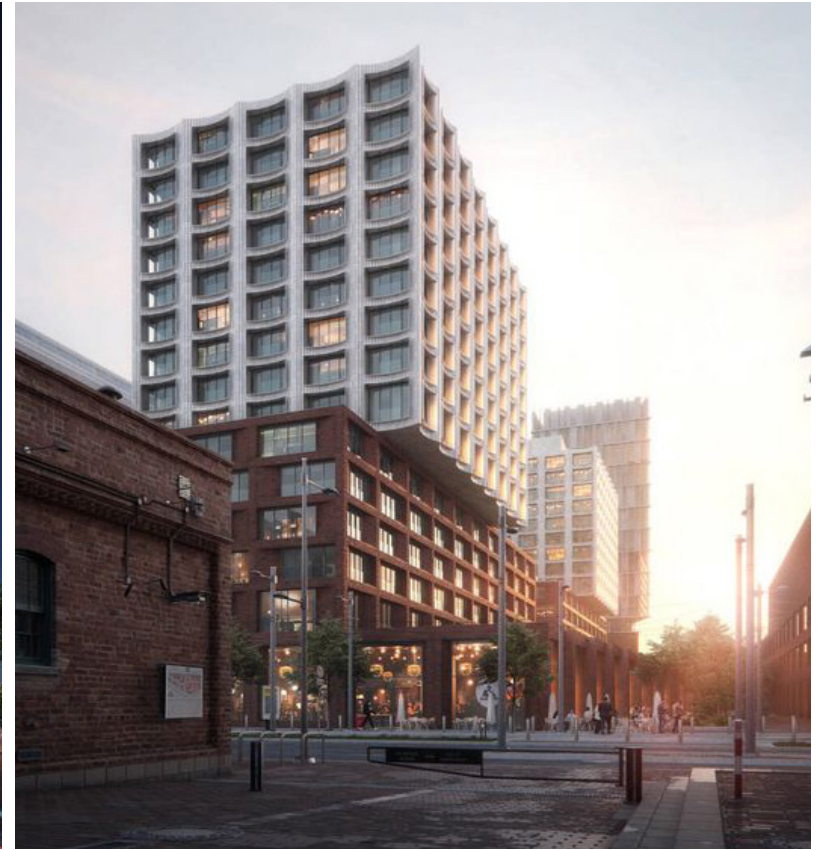
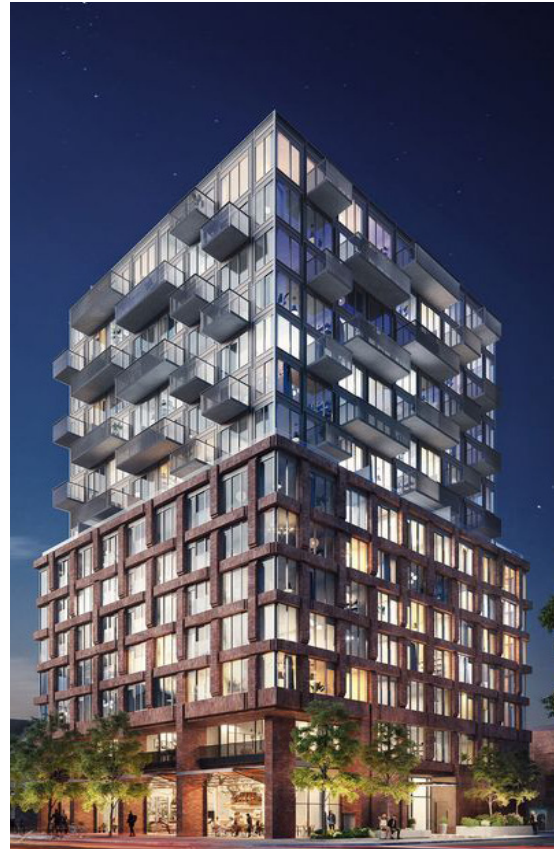
Django, Amsterdam, KCAP
volume met balkons



Zuiderzicht, Antwerp, KCAP
volume met hoekloggia's

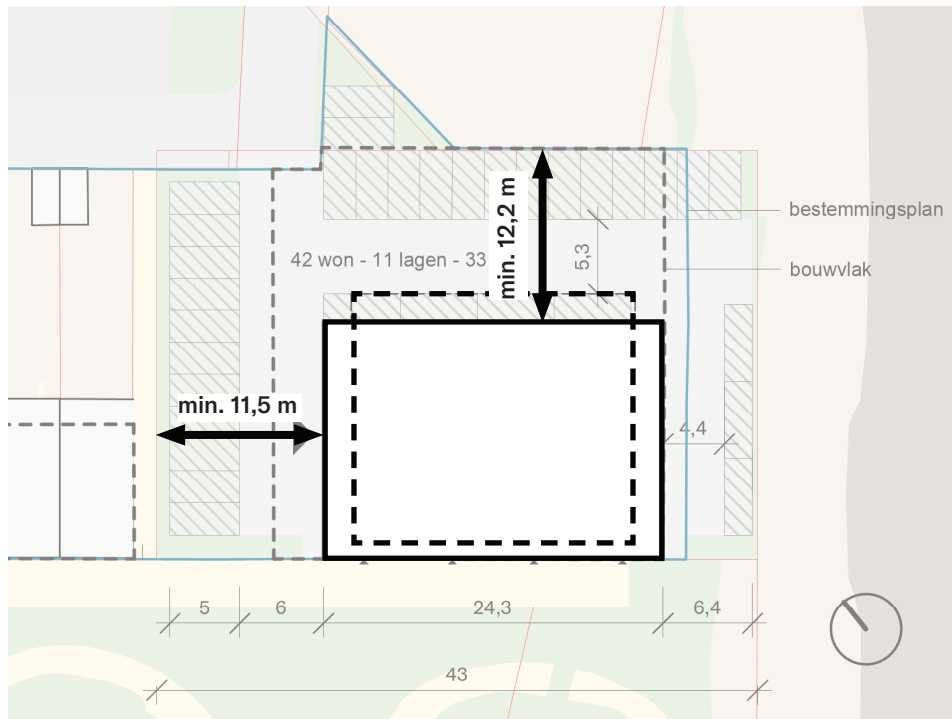


Andreas Ensemble, Amsterdam
volume met gesloten loggia's

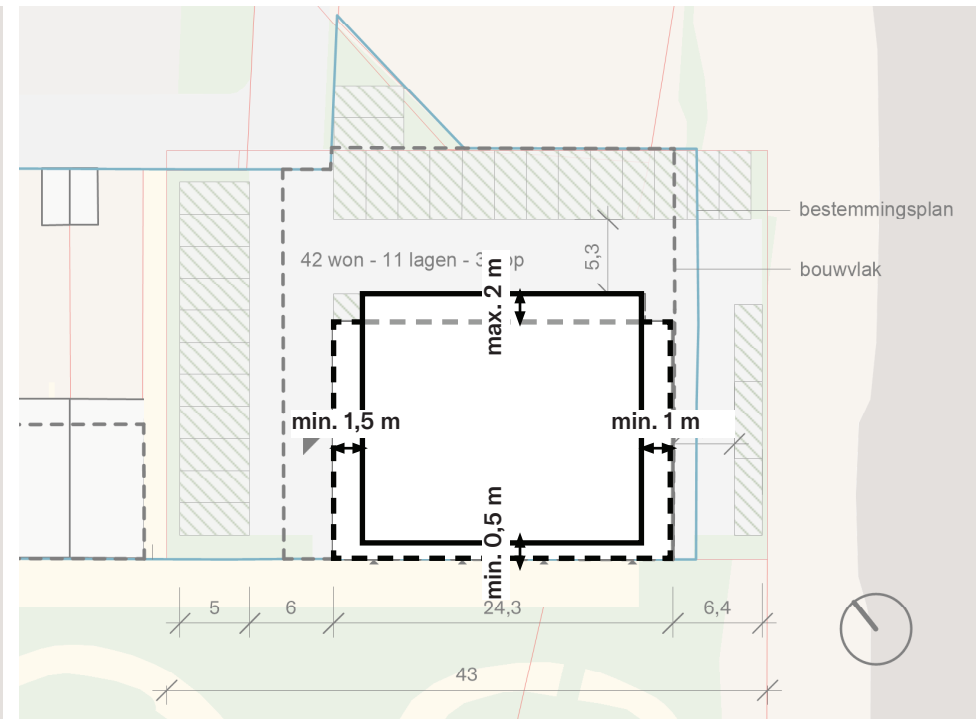


2 volumes met verschillende gevels

REGELS



begane grond, 1e en 2e verdieping



3e t/m 10e verdieping

REGELS

KWALITEITSEISEN_VOLUME EN PROGRAMMA

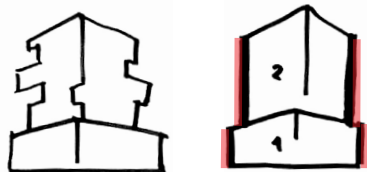
34

1.



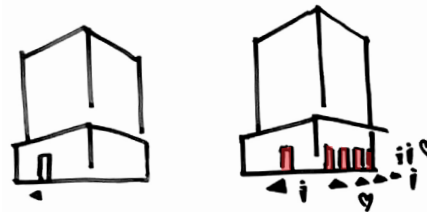
2 verschillende volumes
onderste volume: 3 lagen
bovenste volume: max 8 lagen
totaal (max.): 11 lagen

2.



2 duidelijke volumes, solide vormen

3.



maximaliseren van adres op begane grond en
aan het park

4.



geen vermenging van volumes, zelfde materialisatie
mogelijk met verschillende gevelindelingen

×

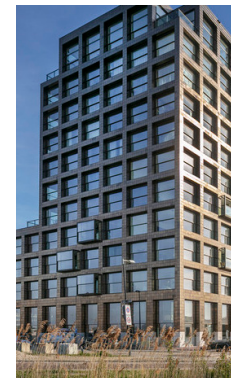
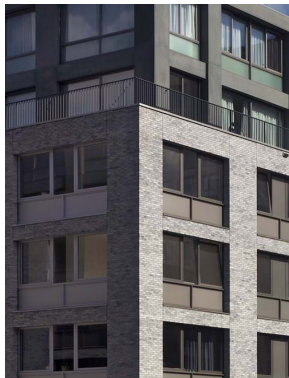
✓

×

✓

×

✓



REGELS

KWALITEITSEISEN _MATERIALISATIE

5.



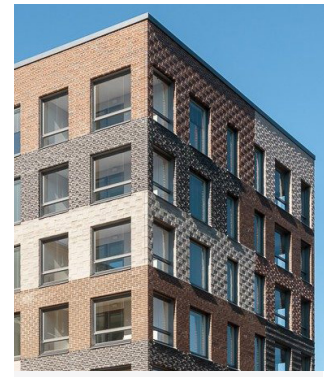
zelfde materiaal,
andere gevelindeling



zelfde materiaal,
verschillende kleurtonen



verschillende materialen

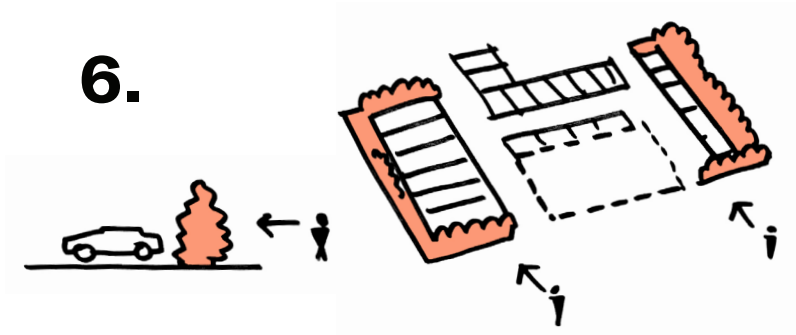


REGELS

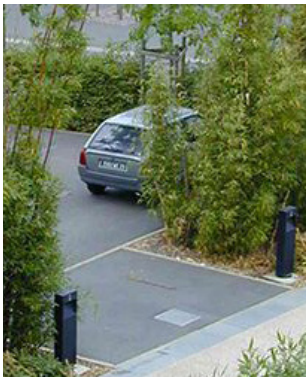
KWALITEITSEISEN _PARKEREN

36

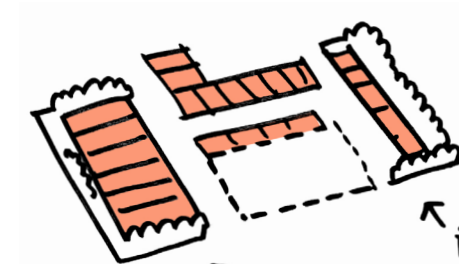
6.



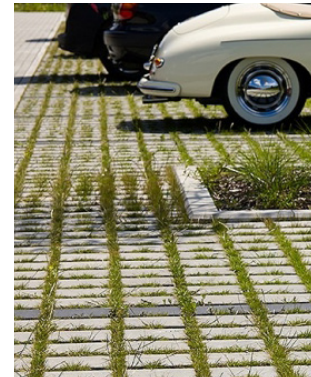
Geparkeerde auto's zo min mogelijk zichtbaar door plaatsen van beplanting. Dit is met name aan de zijde van het park en de woningen belangrijk.



7.



Toepassen van open verharding (voor infiltratie), grote asfaltoppervlakken moeten worden vermeden.





Gemeente Zutphen
's Gravenhof 2
7201 DN Zutphen
14 05 75 (zonder kengetal)
info@zutphen.nl

KCAP

KCAP Rotterdam
Piekstraat 27
3071 EL Rotterdam
The Netherlands
+31 (0)10 7890 300
rotterdam@kcap.eu

Contact us at bd@kcap.eu
kcap.eu