

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 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.



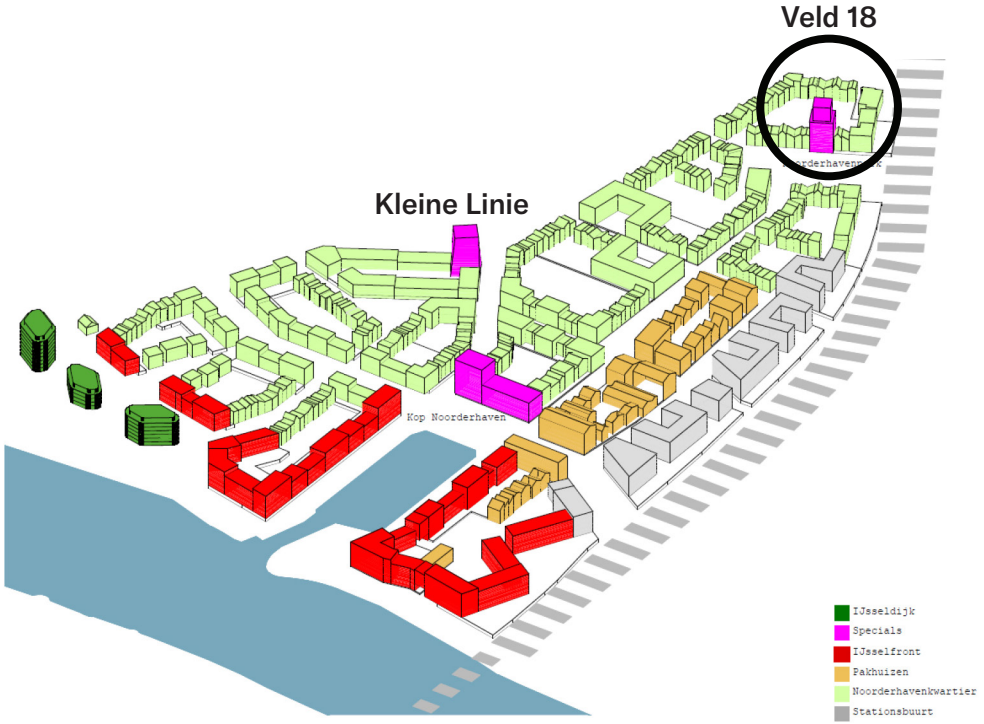
Figuur 15. Bouwlagen

bron: Bestemmingsplan Noorderhaven (2013)

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, IJsselfront en pakhuizen.

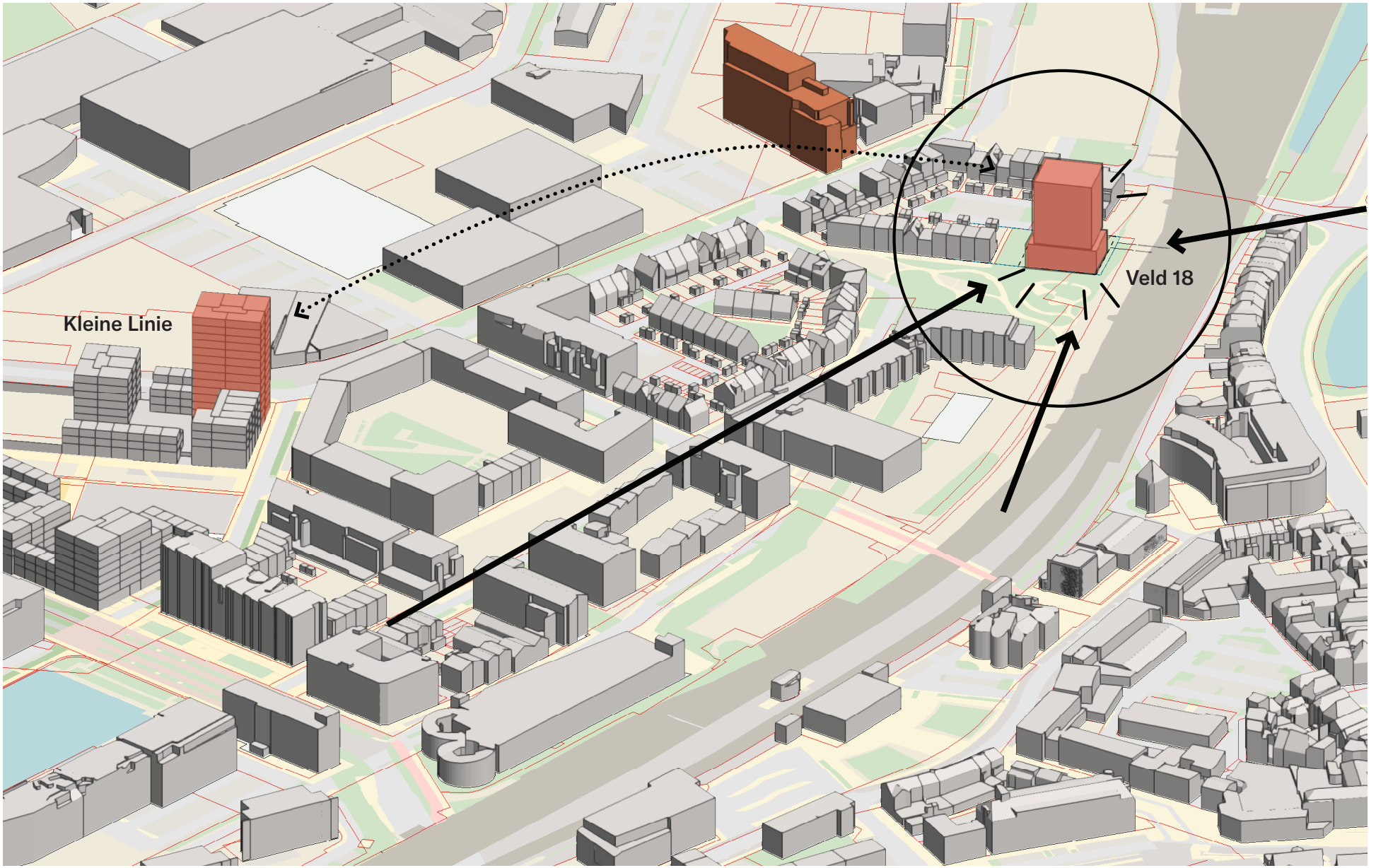
De beschreven buurten zijn weergegeven op de navolgende figuur.



Figuur 16. Overzicht buurten Noorderhaven

bron: Bestemmingsplan Noorderhaven (2013)

POSITIE IN DE NOORDERHAVEN



ZICHT VANUIT DE STAD



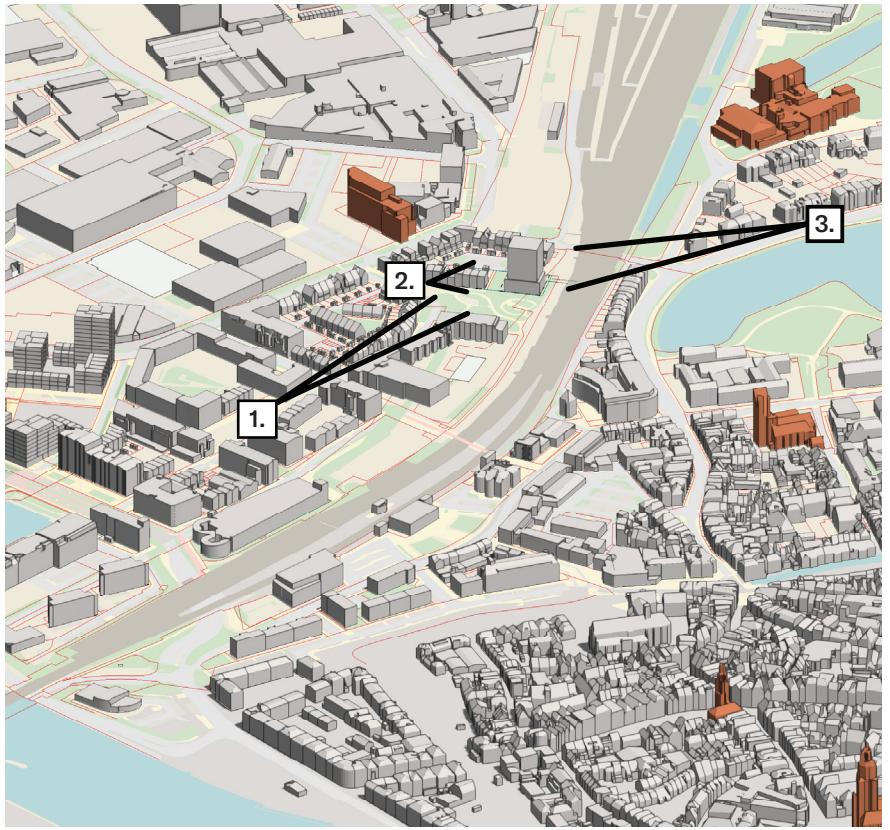
1. Zicht van Noorderhavenstraat



2. Zicht van Ettegerpark



3. Zicht van Burgemeester Dijckmeesterweg



Aanbestedingsprocedure (1)

Marktconsultatie (mei 2024)

- Er is bij marktpartijen interesse in deze ontwikkeling;
- Twijfels bij huurwoningen, kansen bij koopwoningen;
- Duidelijke vraag om heldere kaders;
- Voorkeur dat gemeente vooraf voorziet in planologische kaders;
- Gewenste grondbod haalbaar bij koopwoningen.

Selectiefase (oktober – november 2024)

- Naar 10 partijen; aantonen van ervaring met vergelijkbare projecten in stedelijke omgevingen.

Gunningsfase aanbesteding

'Malburgse Methode'

- Vaste prijs
- Beoordeling op kwaliteit:
  - Meerwaarde ontwerp;
  - Duurzaamheid;
  - Aanpak bouwfase





Participatie

Informeren over proces en kaders, ophalen input:

- Maandag 30 september, bewonersavond
- Maandag 21 oktober, bewonersavond
- Ev. begin december, bewonersavond

Samen beoordelen inzendingen ontwikkelaars:

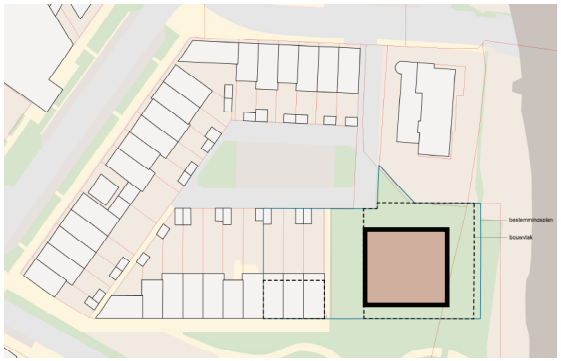
- Samen met bewoners, februari 2025

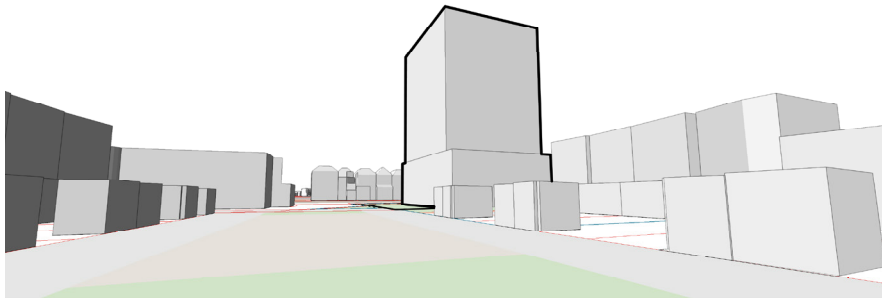
Informeren en betrekken bij uitwerking en realisatie:

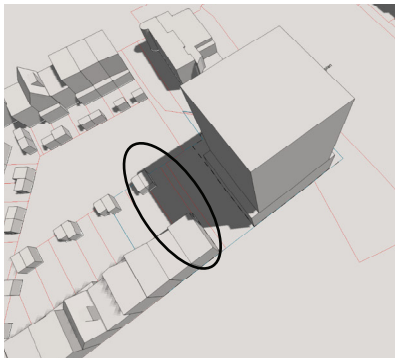
- Door ontwikkelaar, 2025 - 2026

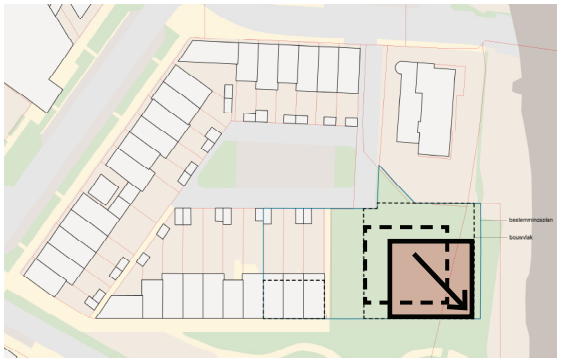
2. DE TOREN VELD 18

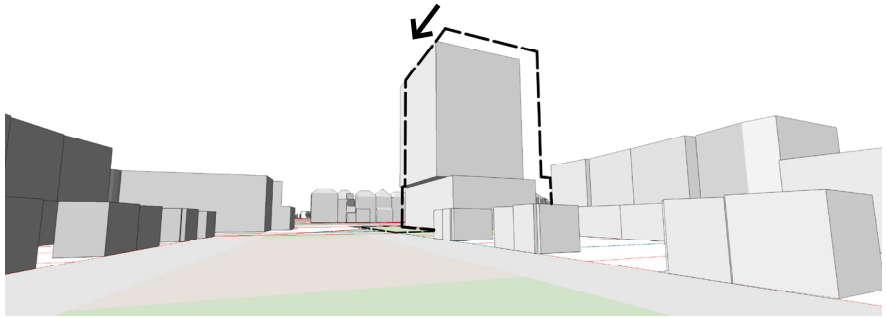
POSITIE VAN DE MASSA
T.O.V. BESTAANDE WONINGEN

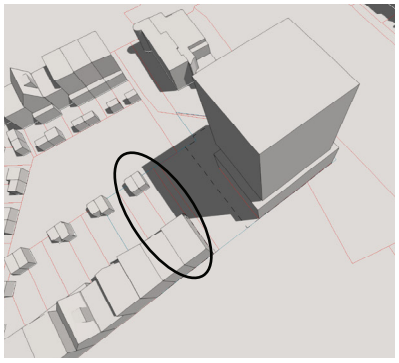






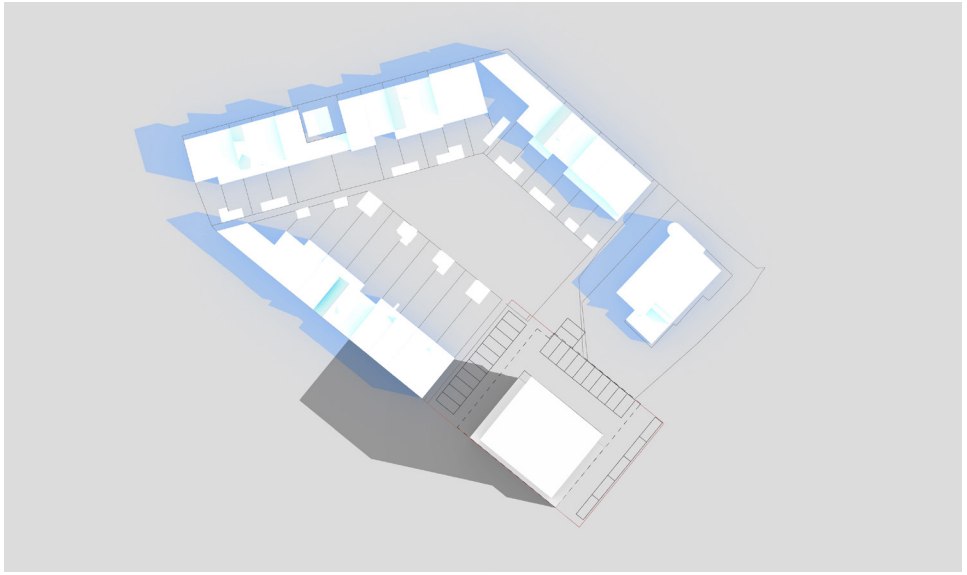




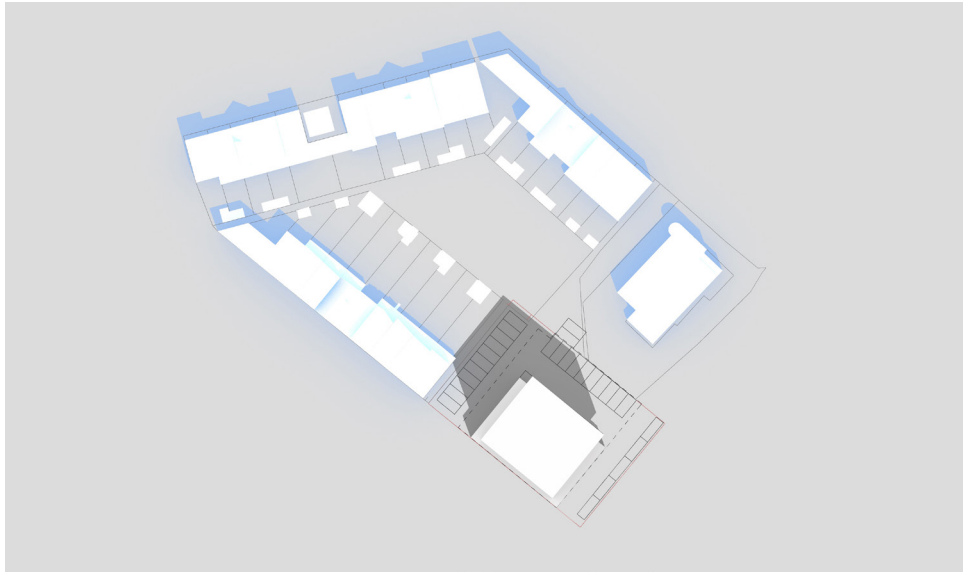


Om de impact op de bestaande rijwoningen te minimaliseren, wordt de toren zo veel mogelijk naar de zuidoost hoek geschoven.

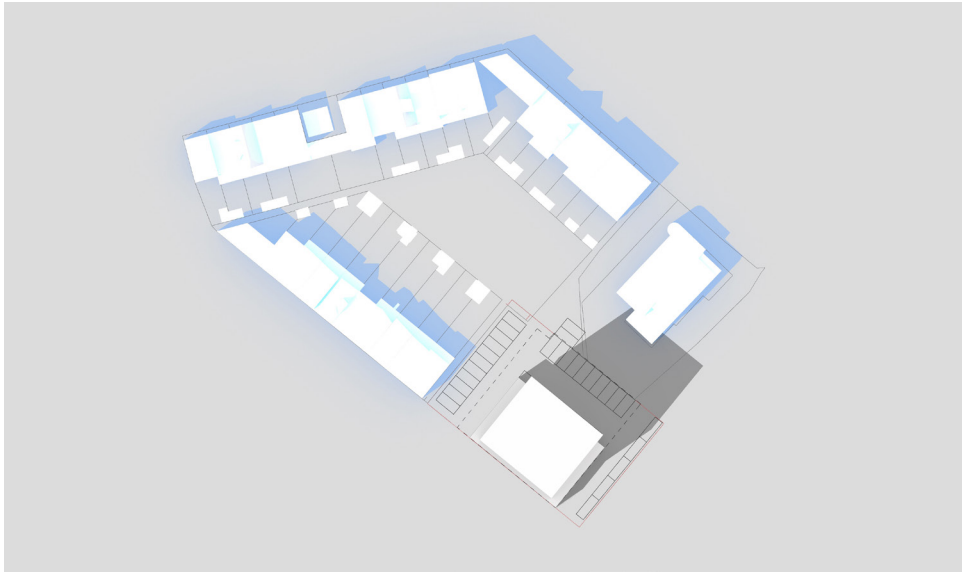
BEZONNINGSSTUDIE
JUNE 21



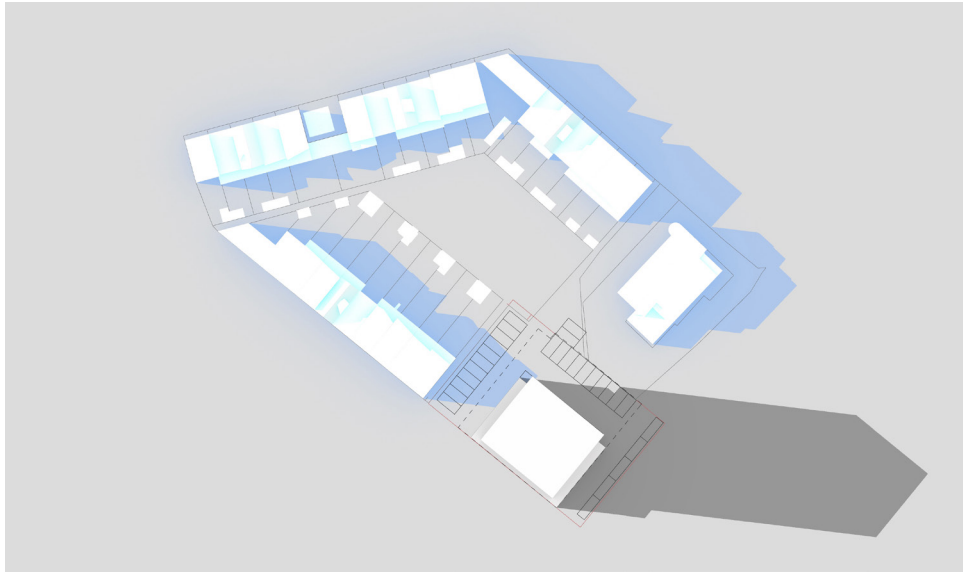
9:00



12:00

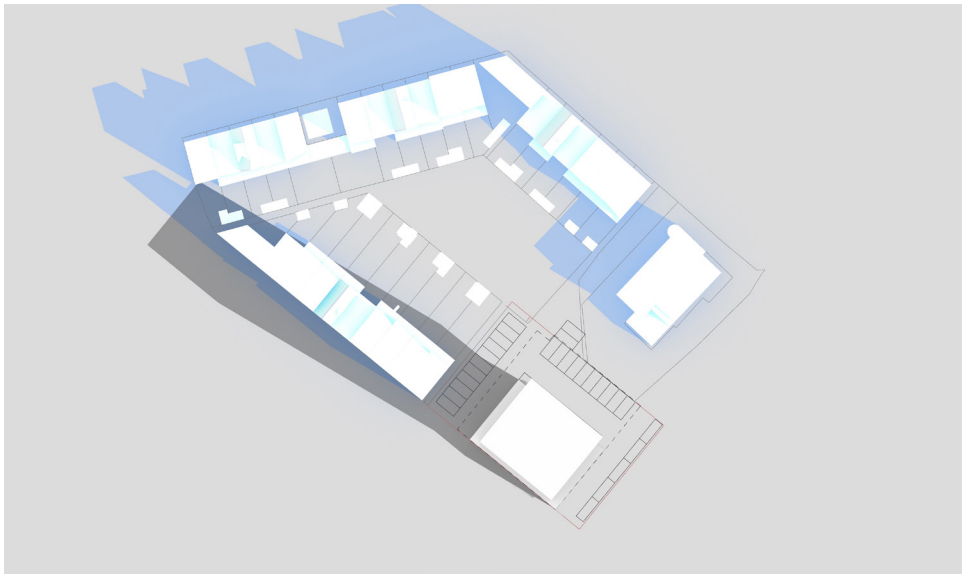


15:00

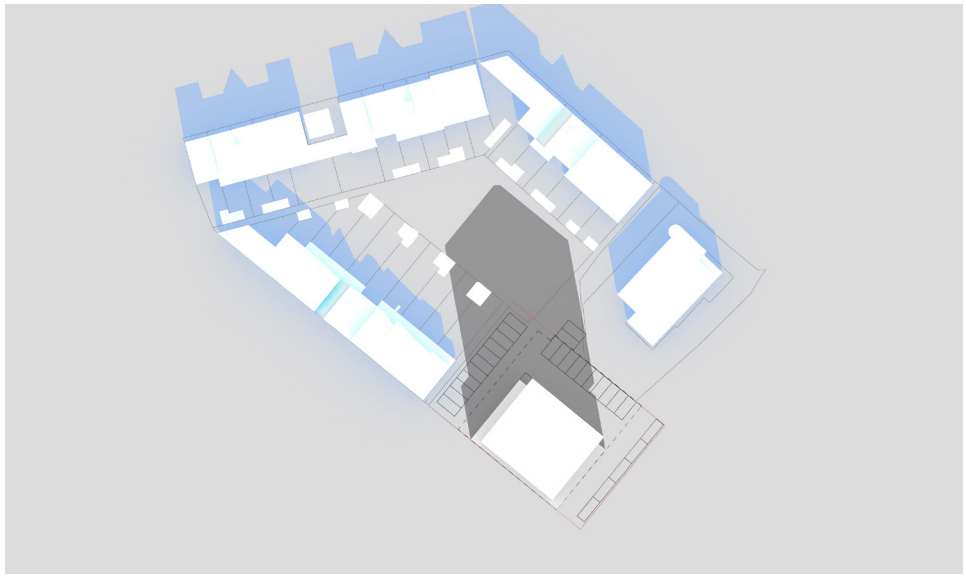


18:00

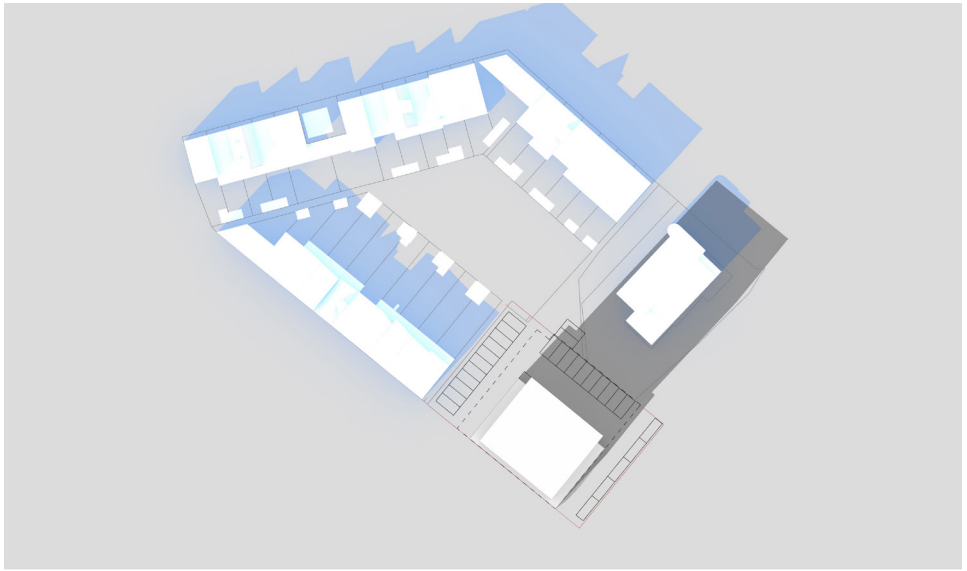
BEZONNINGSSTUDIE
SEPTEMBER 23



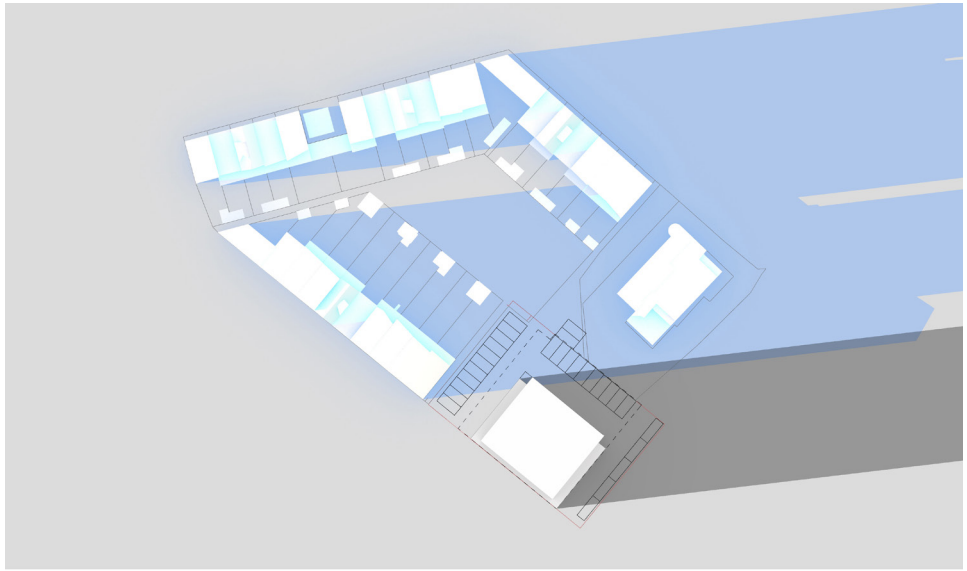
9:00



12:00

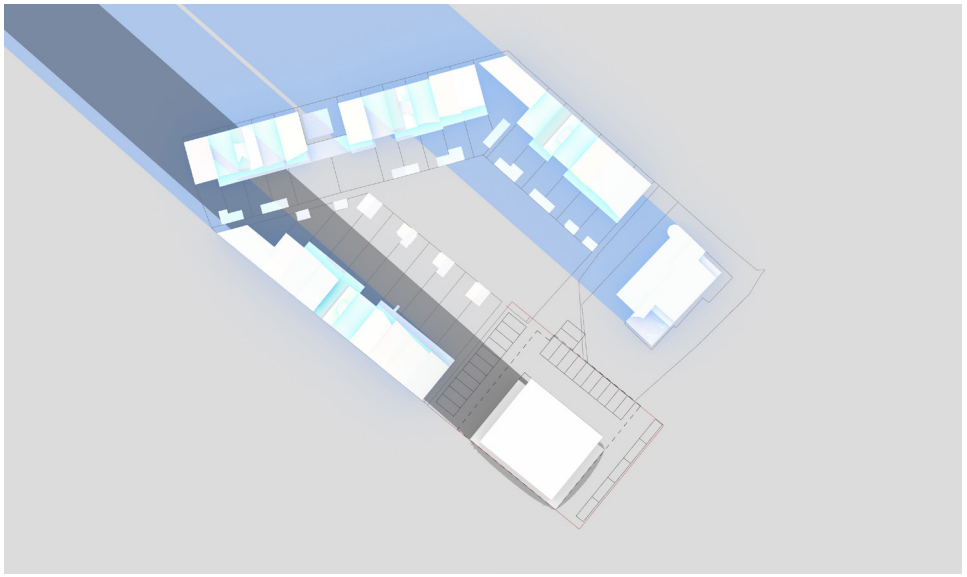


15:00

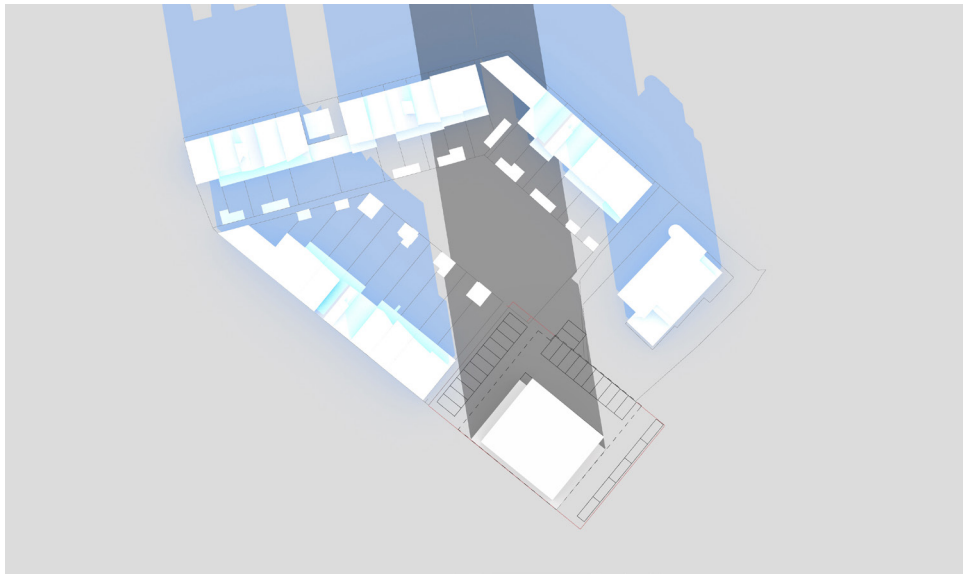


18:00

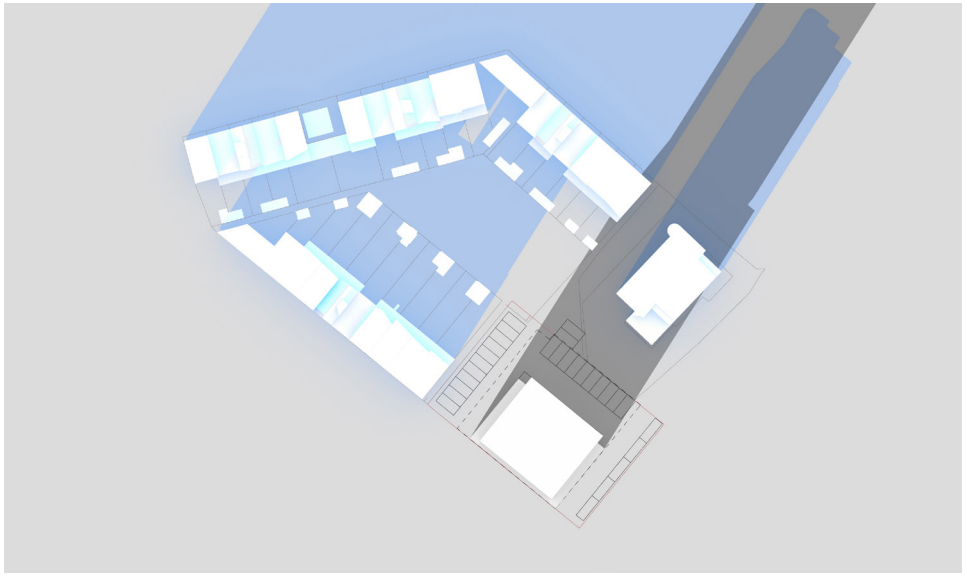
BEZONNINGSSTUDIE
DECEMBER 22



9:00

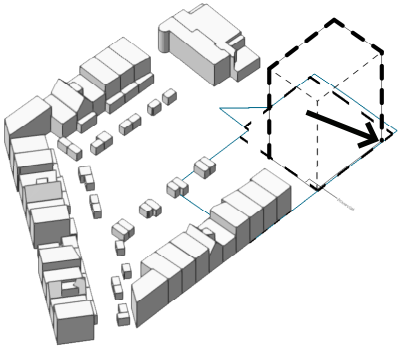


12:00

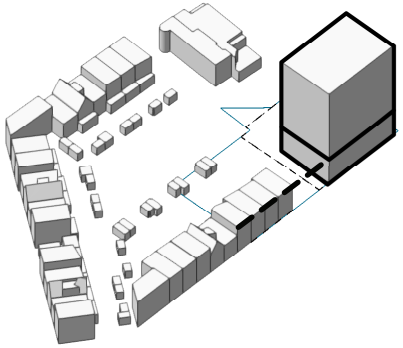


15:00

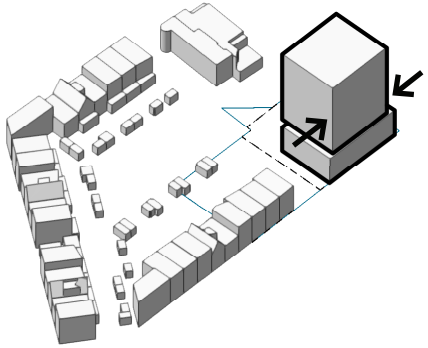
DE TOREN
VOLUME



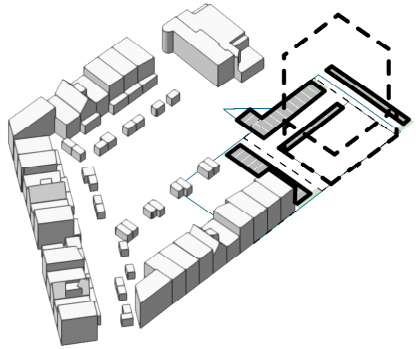
1. De toren zo ver mogelijk van de rijwoningen plaatsen om de schaduwwerking te minimaliseren.



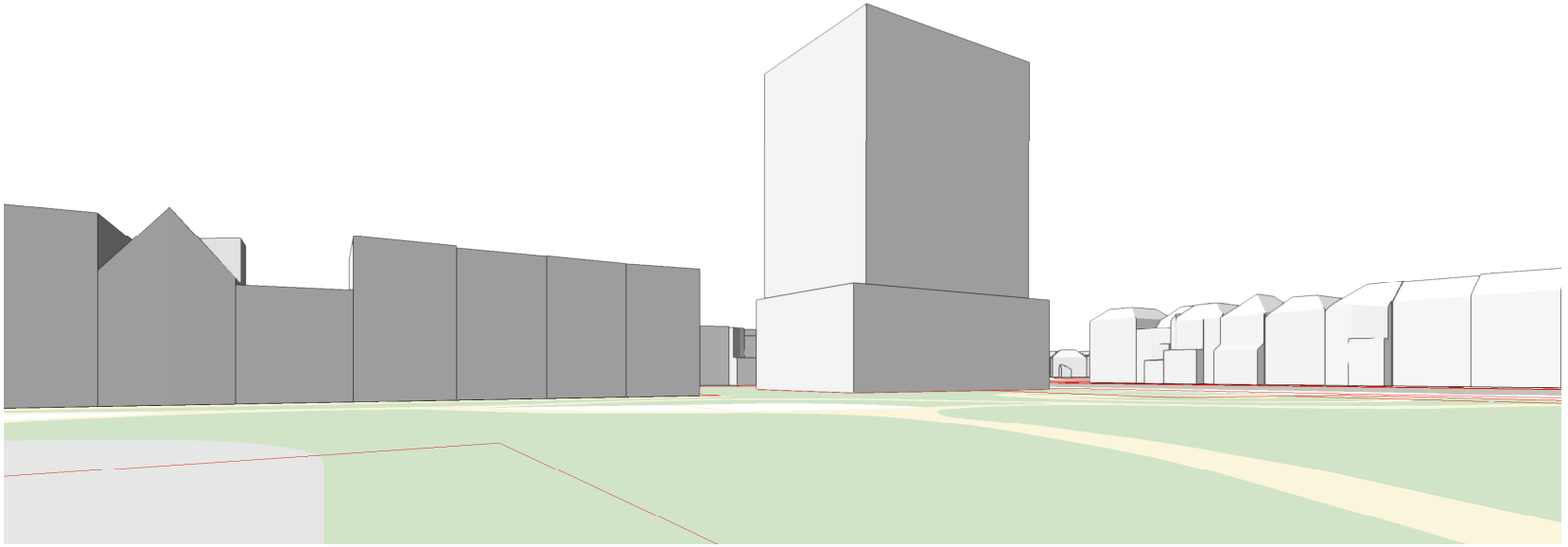
2. Verbinding maken met bestaande rijwoningen door 2 aparte volumes, waarbij het onderste volume 3 lagen is.



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.



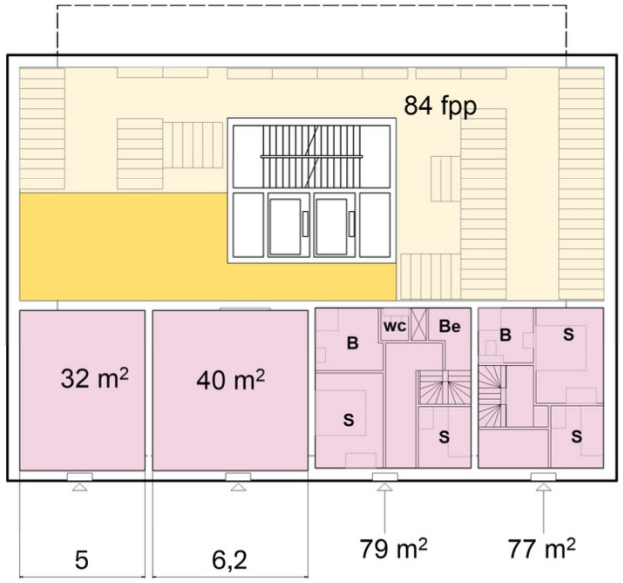
WOONSTANDAARD

Veel behoefte aan koopwoningen in dit segment:

	€ 300.000,- von. (2024)	€ 355.000,- von. (2024)
PMC	**PMC 7** *2 kamer concept*	**PMC 8** *3 kamer concept*
Gebouwtype	Gestapeld	Gestapeld
Productkwaliteiten		
Gebruikskwaliteit		
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Keuken / Pantry • Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek gezin • Keuken • Eethoek gezin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (2e i.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	50 – 65 (m²)	65 – 80 (m²)

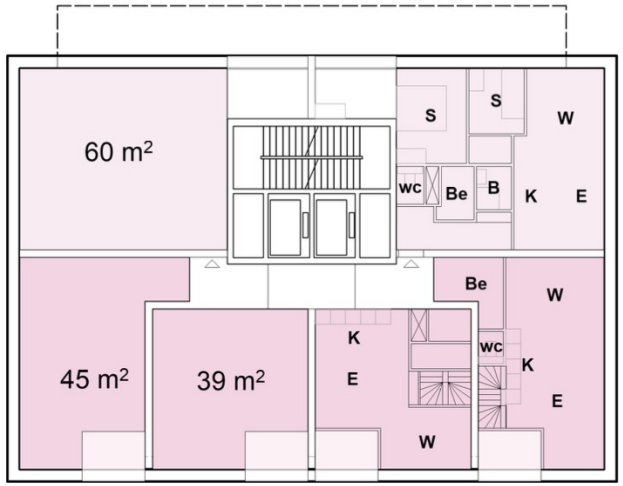
PLATTEGRONDEN
VOORBEELDUITWERKING

BG



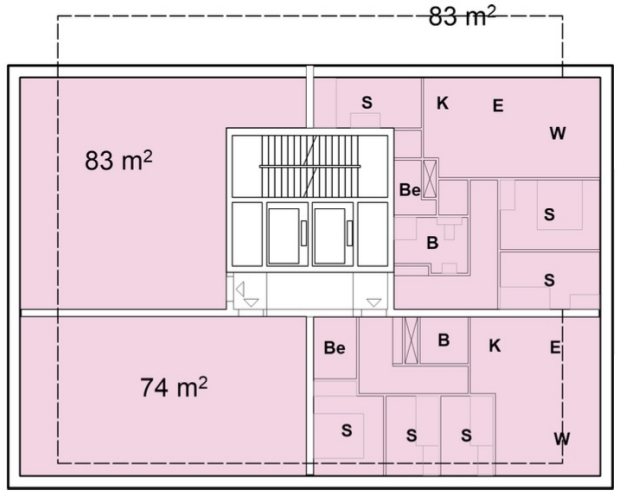
Begane grond Optie 1

1



1e verdieping Optie 1

2

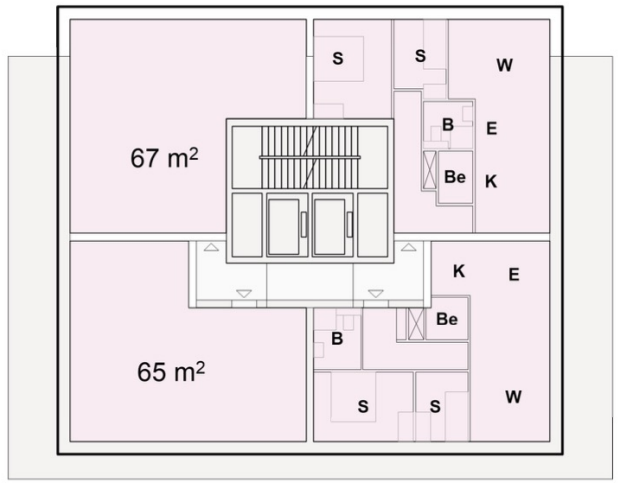


74 m²

2e verdieping

3-10

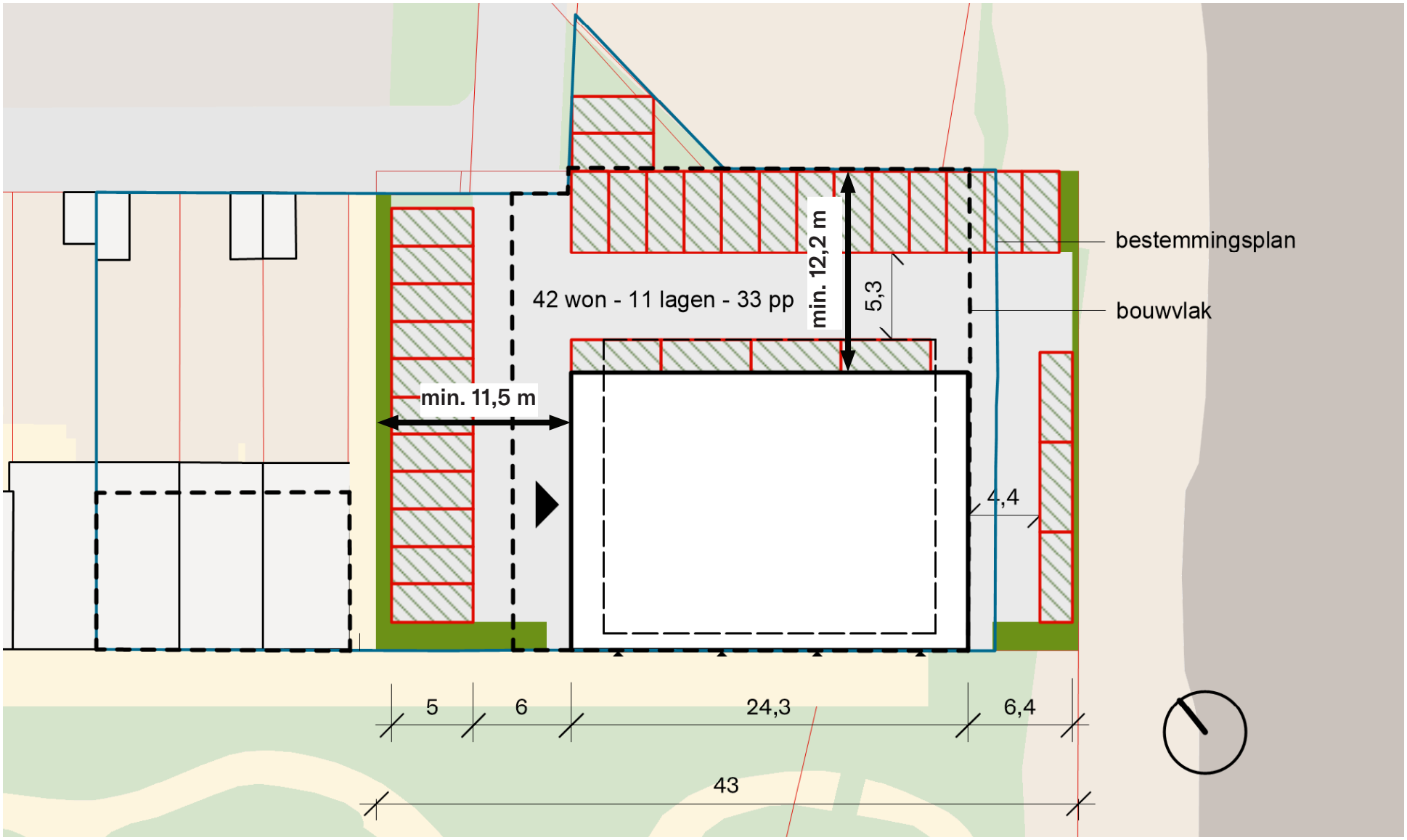
67 m²



3-10e verdieping

65 m²

PARKEREN
PLAN

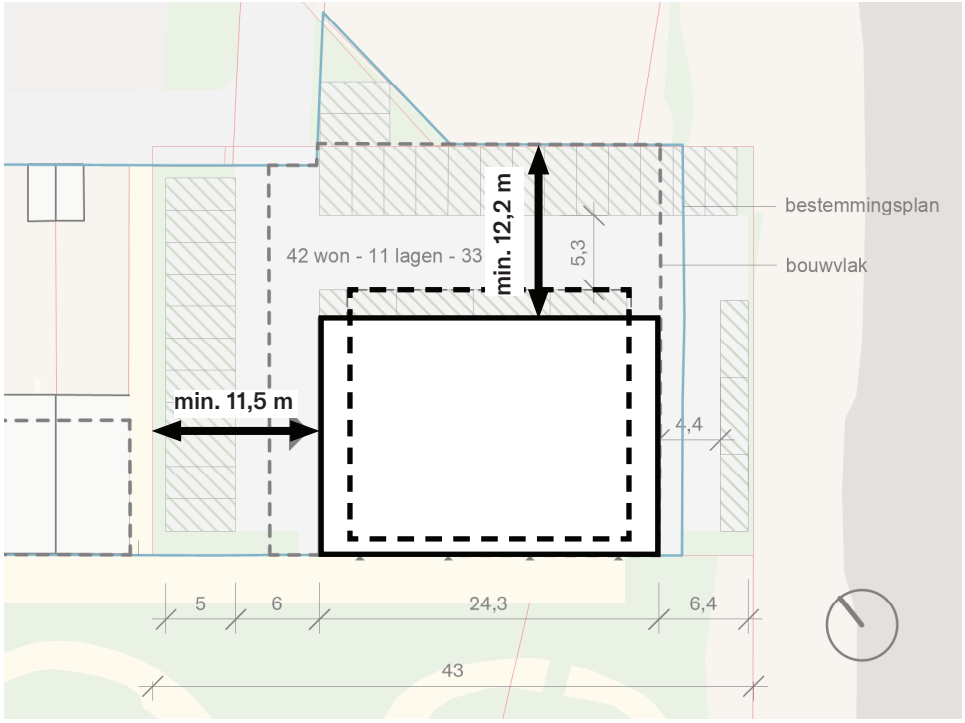


min. x m

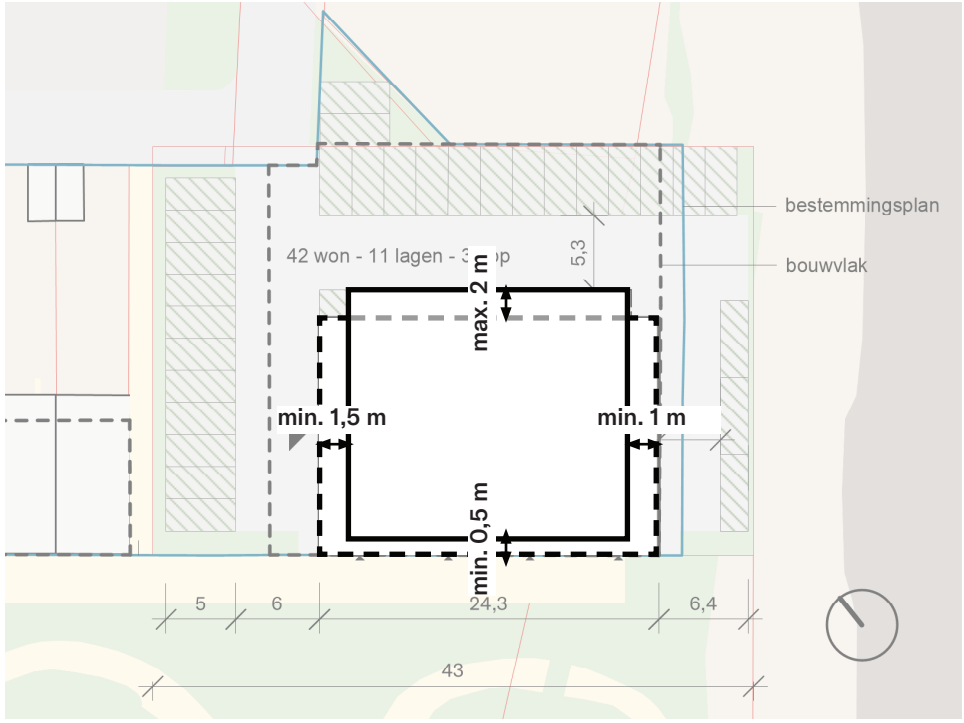
* afstand voor de eerste 3 verdiepingen

REGELS

REGELS
VOLUME



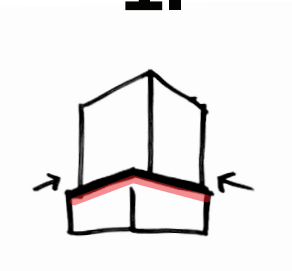
begane grond, 1e en 2e verdieping



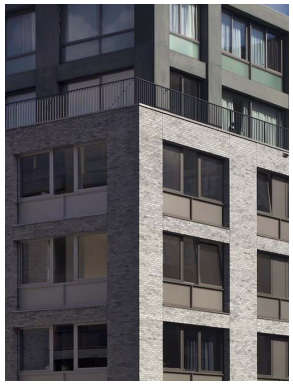
3e t/m 10e verdieping

REGELS
KWALITEITSEISEN_VOLUME EN PROGRAMMA

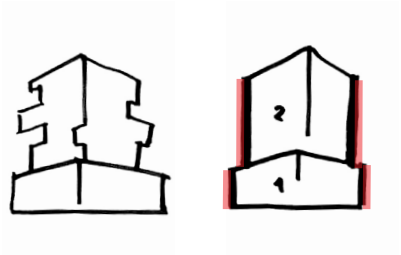
1.



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



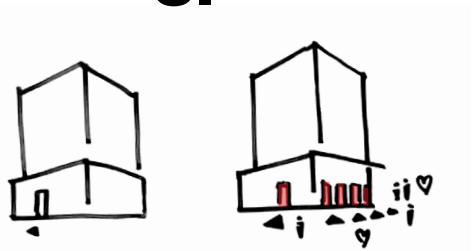
2.



2 duidelijke volumes, solide vormen



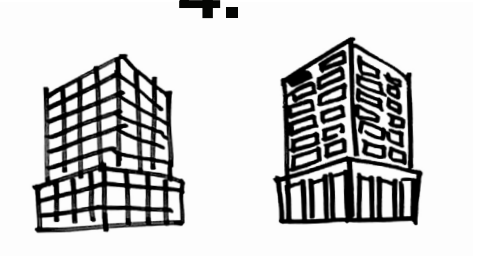
3.



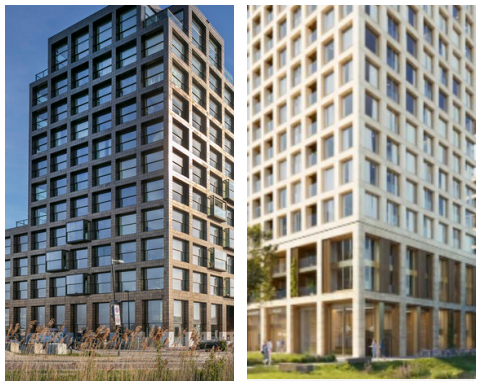
maximaliseren van adres op begane grond en aan het park



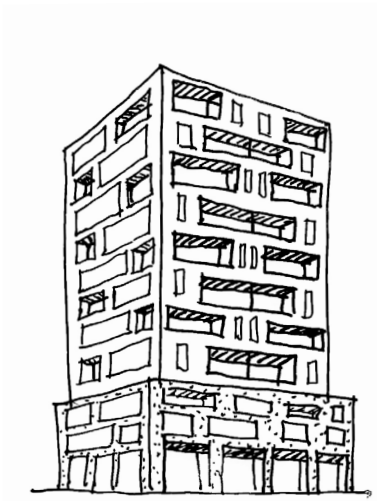
4.



geen vermenging van volumes, zelfde materialisatie mogelijk met verschillende gevelindelingen

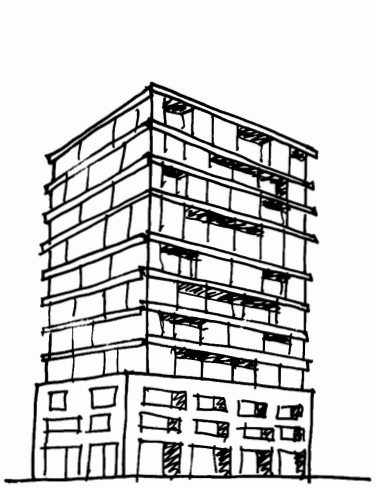


BUITENRUIMTES













REGELS
KWALITEITSEISEN _MATERIALISATIE

5.



zelfde materiaal,
andere gevelindeling

✓





zelfde materiaal,
verschillende kleurtonen

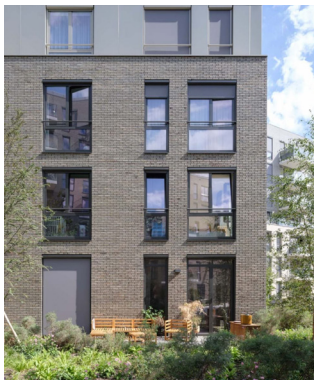
✓

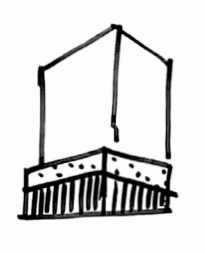




verschillende materialen

✓



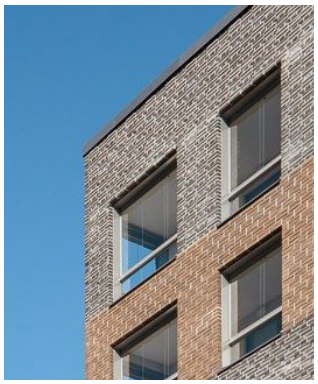


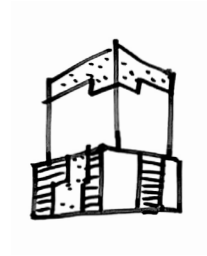
✗



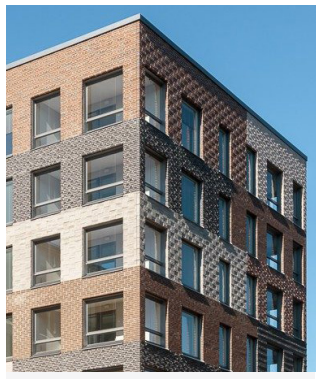


✗





✗



REFERENTIES
CRUQUIUS ISLAND, AMSTERDAM, KCAP



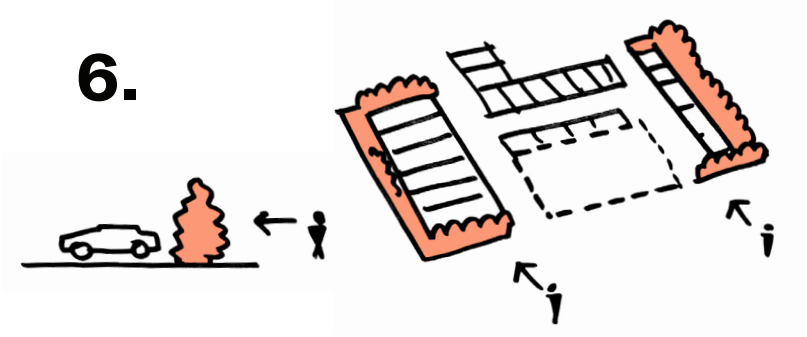
zelfde gevelindeling, verschillende materialisatie



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

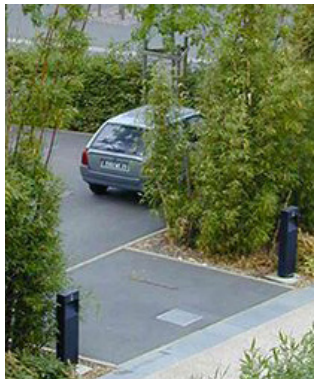
REGELS
KWALITEITSEISEN _PARKEREN

6.



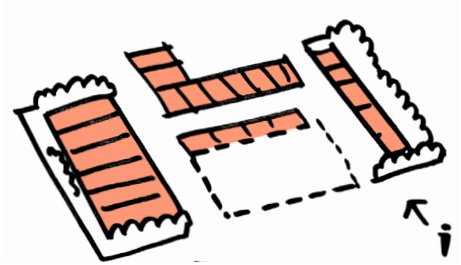
Geparkeerde auto's zo min mogelijk zichtbaar door plaatsen van beplanting. Dit is met name aan de zijde van het park en de woningen belangrijk.

✓ ✗



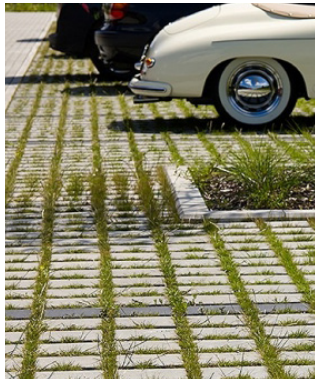


7.



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