



Prins Bernhardlaan

Stedenbouwkundige studie



STEDENBOUW BEELDDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

28 NOVEMBER 2023

Inleiding

In het afgelopen jaar is voor de locatie aan de Prins Bernhardlaan 2 door Beltman Architecten, in opdracht van Saxum & Firmum, het plan 'De Hooff' opgesteld. Het plan voorziet in de bouw van circa 35 appartementen en is gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente Zutphen van oktober 2022. In januari 2023 is het plan gepresenteerd aan de buurt en daar zijn een aantal inzichten naar voren gekomen waaruit blijkt dat de buurt behoefte heeft aan een gedegen onderzoek naar alternatieve ontwikkelmogelijkheden van de locatie (niet alleen het planvoorstel). Recent is het plan ook voorgelegd aan welstand (Gelders Genootschap). De commissie heeft aangegeven dat de locatie zeer waardevol en kwetsbaar is; ze geeft onder andere aan dat de schaa sprong van het planvoorstel naar de omgeving te groot is. De commissie ziet graag een meer integrale ruimtelijke benadering voor de locatie.

In opdracht van de gemeente Zutphen onderzoekt buro MA.AN de stedenbouwkundige betekenis van de plek en komen we tot een realistische inpassing van woningbouw. Hieruit volgt een aanpassing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden van oktober 2022.

In de werkwijze wordt eerst de locatie vanuit onze stedenbouwkundige analyse geduid. Hier komen stedenbouwkundige principes en twee ruimtelijke benaderingen uit voort. Vervolgens verkennen we drie ruimtelijke denkrichtingen. Deze stappen zijn gedeeld met de betrokkenen. De verzamelde feedback, inclusief de randvoorwaarden vanuit de al gekozen bouwmethodiek van de ontwikkelaar/architect, vormt

de basis voor een uitgewerkte randvoorwaardenkaart. Het doel van deze werkwijze is om niet enkel te reageren op een bestaand plan, maar om de locatie integraal te beschouwen en van daaruit eisen te stellen die randvoorwaardelijk zijn voor een verdere uitwerking.

Als toevoeging op de stedenbouwkundige randvoorwaarden is ook een schetsontwerp gemaakt voor de invulling van de buitenruimte. Door de ligging aan de Linie van Hooff is hier extra aandacht voor.

Gezamenlijk zijn de stedenbouwkundige analyse, de verkende denkrichtingen, de uitwerking van de randvoorwaarden en het schetsontwerpen buitenruimte onderdeel van de onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Prins Bernhardlaan.

I. Inventarisatie

Plangebied huidige situatie



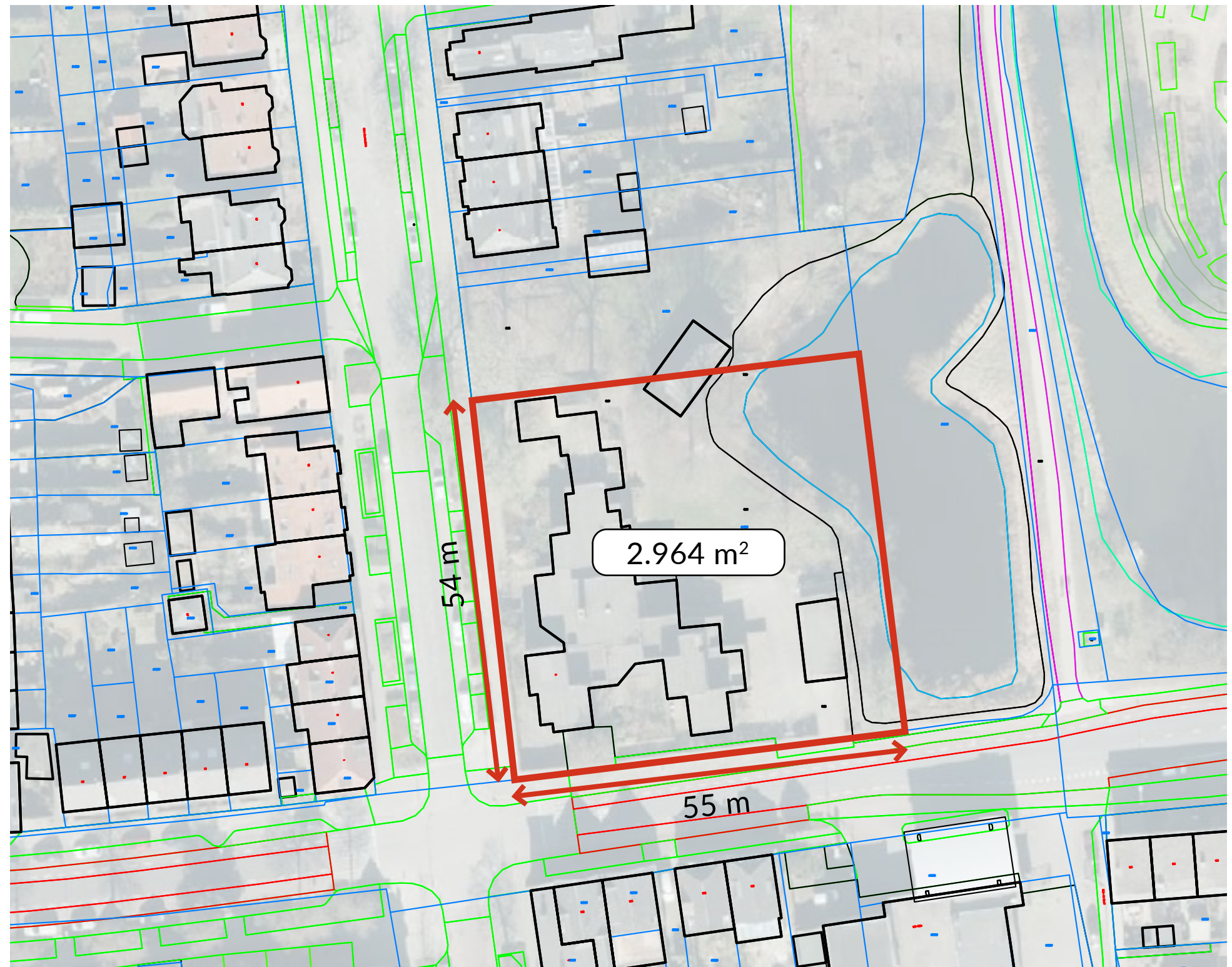
Zicht vanuit het oosten op het plangebied



Het huidige pand uit 1977

Plangebied

Het perceel heeft een oppervlak van 2.964 m². Aan de oostzijde ligt de perceelgrens voorbij het talud en in het water (relict van de Linie van Hooft). Voor de kavel direct ten noorden geldt hetzelfde.



Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan een aantal grotere stedelijke structuren. De Warnveldseweg verbindt de binnenstad van Zutphen met de N348 en Warnsveld en is bovendien een historische lijn. De Oude Begraafplaats is een ander historisch element met landschappelijke en recreatieve waarde.

Ter plaatse van de projectlocatie kruisen de doorgaande Warnsveldseweg en de 'geknipte' Prins Bernhardlaan. De noord-zuid verbinding tussen de Kleine Omlegging en de Warnsveldseweg is enkel een doorgaande verbinding voor fietsers en voetgangers.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een waterpartij met daarnaast een wandelpad dat rondom de Oude Begraafplaats loopt. Tussen de Prins Bernhardlaan en de Oude Begraafplaats ligt Tuincomplex Het Gallee dat niet publiek toegankelijk is. Het plangebied wordt van deze strook gescheiden door één kavel waar in de toekomst een woning zal worden gebouwd.



Omgeving plangebied impressie



19e-eeuwse bebouwing aan de Warnsveldseweg



Houten entreegebied van de Oude Begraafplaats



Tuinstedelijke kwaliteit van de Prins Bernhardlaan met de knip voor autoverkeer

Historische ontwikkeling

Een reeks historische kaarten laat zien hoe de locatie oorspronkelijk buiten de stadsmuren ligt, maar geleidelijk aan steeds meer onderdeel wordt van het stedelijk weefsel van de stad.

Op de kaart van 1870 zijn de Warnsveldseweg en de begraafplaats al zichtbaar. Het uitgebreide netwerk van verdedigingswerken rondom de stad is hier nog volledig in tact, waaronder de Linie van Hooff.

Eind 19e eeuw wordt de vesting van Zutphen opgeheven en is er woningbouw buiten de oude stadsmuren mogelijk. Op de kaart uit 1930 is dat al zichtbaar langs de Warnsveldseweg en ten zuiden ervan. Delen van de vestingswerken zijn op de kaart al verdwenen. Op de projectlocatie verrijst een marechausseekazerne.

In de rest van de 20e eeuw verdwijnen geleidelijk steeds meer onderdelen van de Linie van Hooff om plaats te maken voor woningbouwprojecten. Zo wordt ook de Prins Bernhardlaan gerealiseerd in tuinstedelijke stijl, waarbij de loop van de Linie van Hooff niet meer worden gevolgd.

Het huidige pand op de locatie stamt uit 1977 en deed tot kort geleden dienst als gezondheidsinstelling.



1870



1930



1955



1990

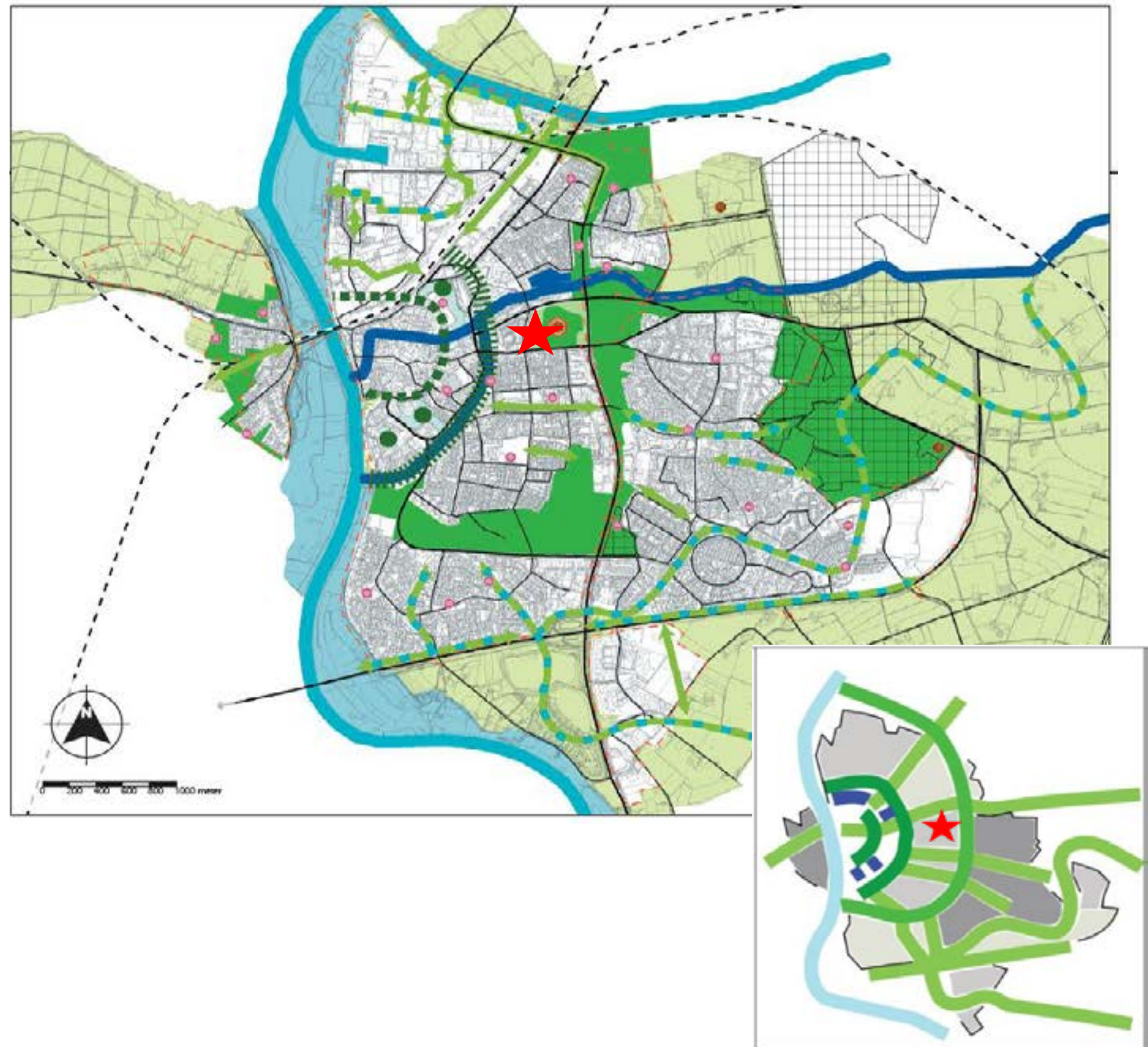
Linie van Hooff t.o.v. de huidige situatie

De vestingswerken van Zutphen bestaan uit een aantal historische zones zoals omschreven in de Vesting van de toekomst (BDP, Gemeente Zutphen, 2021). De binnenste zone bestaat uit de middeleeuwse stadsmuur; de zone daarbuiten komt voort uit het Oud Nederlands Stelsel en omsluit de Nieuwstad en Spitaalstad; de buitenste ring is de gordel van linies uit het Nieuw Nederlandse Stelsel. Een projectie van de vestingswerken op de huidige situatie laat zien hoe de Linie van Hooff (het deel van de linies aan de oostzijde van de stad, aan weerszijden van de Warnsveldseweg) direct over en langs de projectlocatie liep. Het water in het oostelijk deel van de locatie is hierin duidelijk te herkennen als een relict van de Linie van Hooff.



Groenatlas

In de Groenatlas wordt de groenstructuur van de gemeente Zutphen geduid. De waarde van de Oude Begraafplaats, direct grenzend aan de projectlocatie, heeft hierin een duidelijk landschappelijke waarde.



II. Analyse

Stedenbouwkundige analyse

Relicten van de Linie van Hooff

Inzoomend op de locatie wordt duidelijk zichtbaar hoe de loop van het water van de Linie van Hooff nog zichtbaar is in het hedendaagse landschap. De kenmerkende knik in de binnen- en buitenbocht is nog precies herkenbaar. Door het gebrek aan schaal en doorlopende lijnen is het echter lastig te herkennen als overblijfsel van de linie. Bovendien is de gehele westzijde van het overgebleven water privégrond.



Stedenbouwkundige analyse

Zichtlijnen

Het plangebied bevindt zich op een beeldbepalende locatie gezien vanuit meerdere richtingen. Vanuit de stad gezien is de hoek aan de Prins Bernhardlaan - Warnsveldseweg beeldbepalend waar het omgeven wordt door gevelwanden en straatprofielen. Dit geldt ook voor de Prins Bernhardlaan waar het onderdeel vormt van het doorlopende straatprofiel. Vanuit Warnsveld en de wandelroute door het park bevindt het gebouw zich juist in een uitgesproken parkachtige sfeer van de Oude Begraafplaats.

Deze constatering is een belangrijke afwijking ten opzichte van de eerdere stedenbouwkundige benadering. Hierin werd de nadruk gelegd op de stedelijke hoek aan de kruising, terwijl de hoek aan de oostzijde werd benaderd als stadspoort ter markering van het begin van de stad. Vanuit onze analyse is deze oostelijke hoek eerder onderdeel van de parksfeer dan van dat het een stadspoort vormt.



Stedenbouwkundige analyse

Rooilijnen

De bebouwing aan de Prins Bernhardlaan en de Warnsveldseweg vormt een gevarieerd straatbeeld. Het is een aaneenschakeling van losse ontwikkelingen over tijd en is deels pandsgewijs ontstaan. Een interessant profiel in de straat ontstaat door verspringende rooilijnen van de bebouwing. Op sommige plekken staat de gevel aan het trottoir, terwijl op andere punten de bebouwing terugligt en ruimte biedt aan een kleine groene oase als voortuin.

Deze ruimtelijke kwaliteit uit de directe omgeving is een middel om de nieuwbouw een minder projectmatige uitstraling te geven en het juist meer in te bedden in de omgeving.

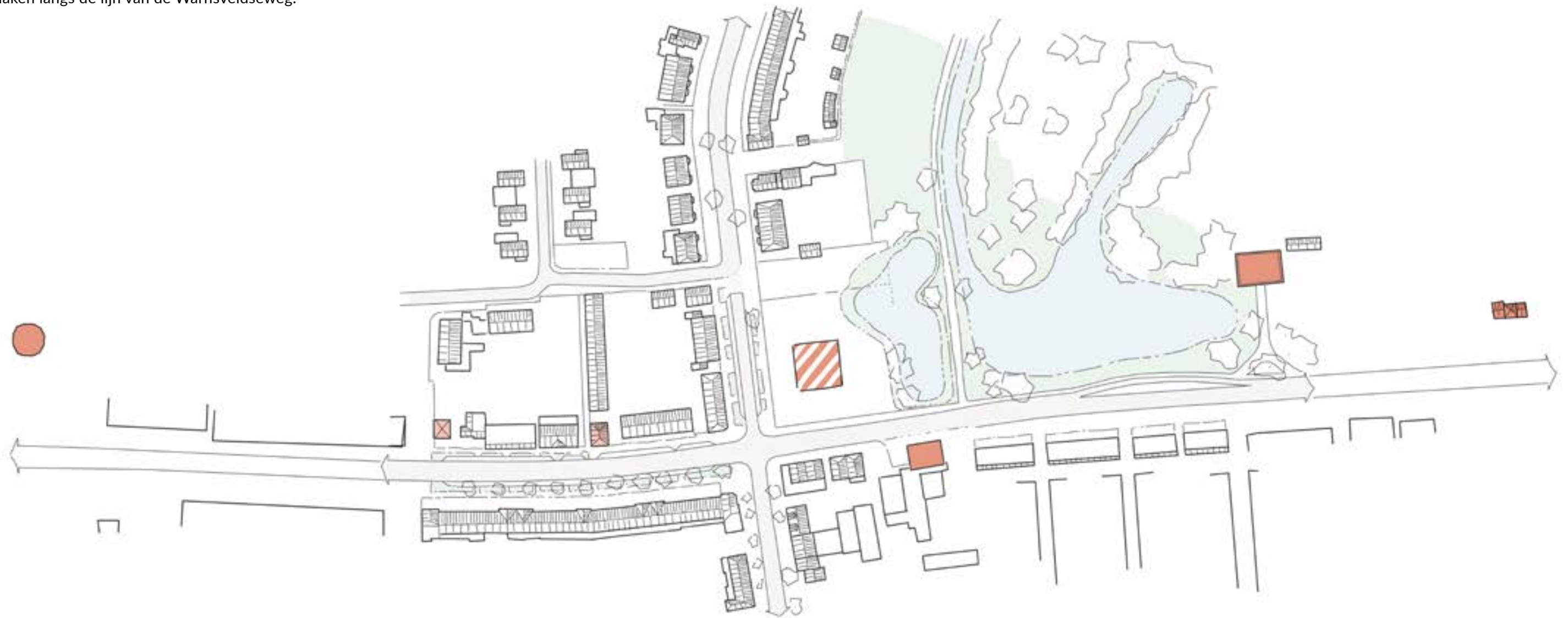


Stedenbouwkundige analyse

Opvallende bebouwing aan de Warnsveldseweg

Langs de Warnsveldseweg zijn er een aantal opvallende elementen die een verbijzondering en herkenningspunt vormen, zoals de entreegebouwen van de Oude Begraafplaats, de Tango, een aantal opvallende woonhuizen en de watertoren aan de singel. Opvallende overeenkomst is hier dat veel van deze gebouwen op afstand van de straat liggen.

Voor de projectlocatie ligt er een kans om met (een deel van) het volume eenzelfde verbijzondering te maken langs de lijn van de Warnsveldseweg.



Stedenbouwkundige analyse

Historische referentie: Marechaussee kazerne uit 1919

Voordat het plangebied het huidige voorkomen had (vanaf 1977) stond op deze plaats een gebouw van de plaatselijke Marechaussee. Dit pand werd gebouwd in 1919 in typische chaletstijl, met ook invloeden vanuit de jugendstil. Dit komt onder andere naar voren in de geparceleerde opbouw van het gebouw; de samengestelde dakvorm met afgeschuinde wolfseinden; en de samengestelde raamvormen met natuurstenen omlijsting. Daarbij is ook de kop op de hoek van de kruising in het oog springend en is het een interessante aanleiding voor een nieuw ontwerp.



Stedenbouwkundige analyse

Recente historische referentie: huidig gebouw uit 1977

Na de sloop van de Marechausseekazerne werd een nieuw structuralistisch volume teruggebouwd met een zorgfunctie. Dit gebouw volgt een moderne structuur van aaneengeschaalde gebouwdelen met een plat dak. De structuur bouwt zich af naar de randen, waar het ook ten opzichte van de rooilijnen verspringt. Je kan dit gebouw lezen als een poging om het meer bij het park te betrekken, hoewel het zich in de huidige staat afkeert van de straat door hekken. Verder is het weinig aantrekkelijk gezien vanuit het park door verrommeling van de inrichting van de waterrand. Er is in een voorgaand stadium besloten tot de sloop van dit pand.



Stedenbouwkundige analyse

2 ruimtelijke benaderingen

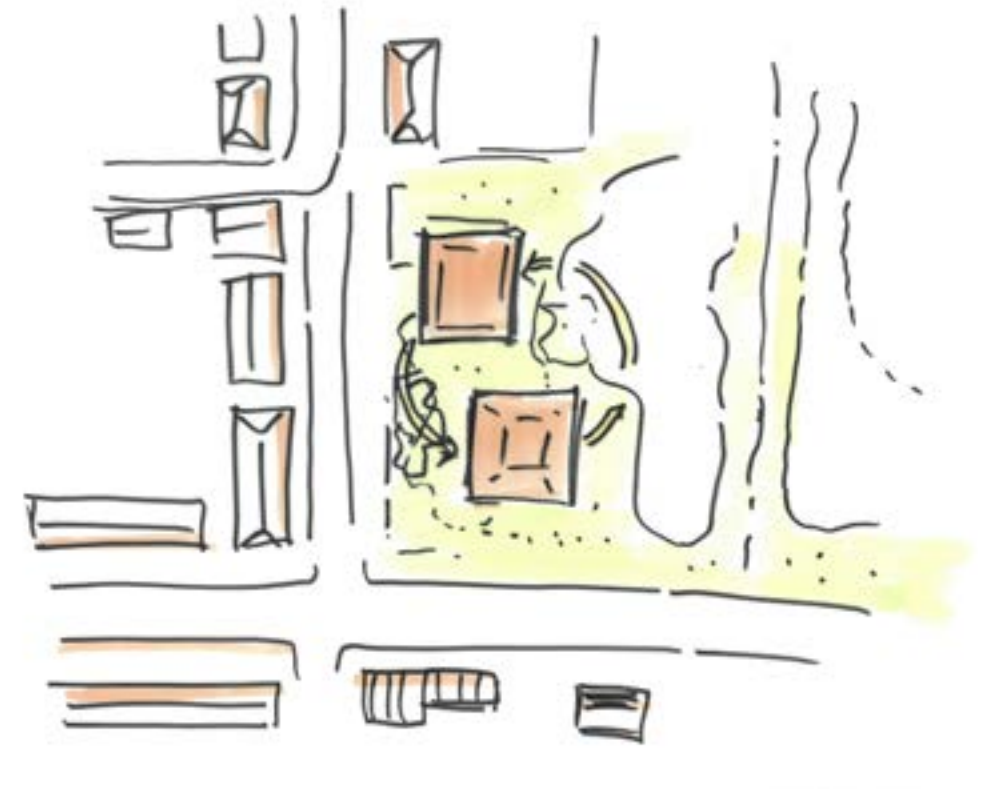
Vanuit de ruimtelijke betekenis van de plek en de analyse van de historische bebouwing komen we tot twee verschillende ruimtelijke benaderingen voor de locatie. Dit zijn nadrukkelijk geen modellen, maar abstracte benaderingen om verschillende uitwerkingen richting te geven en deze te kunnen duiden ten opzichte van verschillende ruimtelijke vertrekpunten.

De eerste benadering richt zich op de kruising. Met het volgen van traditionele 19e eeuwse stedenbouwkundige uitgangspunten maken we een gesloten hoek aan de kruising en volgt de bebouwing de bestaande rooilijn.

Een alternatieve benadering legt de nadruk op de ruimte van het park. Door de bouwmassa (ver) terug te leggen vanaf de rooilijnen kan de kwaliteit van het park zich om het gebouw heen vouwen en zich presenteren tot aan de kruising. De bebouwing staat hierdoor vrij in het park.



formele 19e eeuwse stedenbouw
afmaken hoeken en rooilijnen



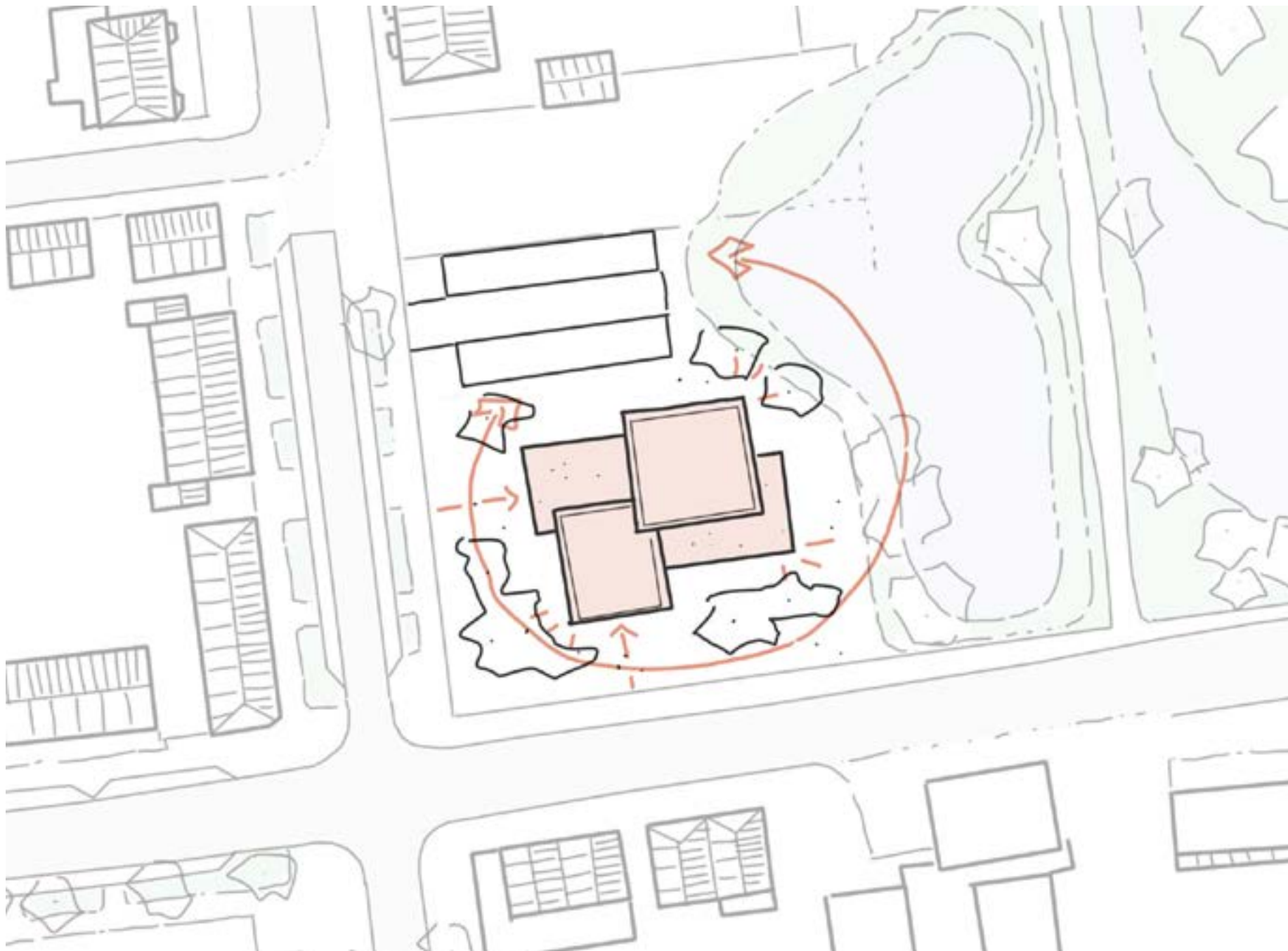
parkachtige benadering
het groen zet zich door tot aan de Prins
Bernhardlaan

III. Denkrichtingen

Denkrichting 1

Getrapte structuur, groen rondom

In de eerste denkrichting wordt vastgehouden aan de alzijdige kwaliteit van het huidige structuralistische pand. De landschappelijke kwaliteit van het park wordt doorgezet tot aan de Prins Bernhardlaan en de Warnsveldseweg. Het gebouw staat hiermee in het park. De referenties tonen open en lichte constructies die de relatie zoeken met het park.



Denkrichting 2

Ensemble, groen naar binnen

Een tweede denkrichting legt de nadruk op de waarde van een ensemble met een kleinere korrel. Door een reeks gebouwen te positioneren ten opzichte van elkaar ontstaat een gradient van ruimtes die horen bij het park, bij de nieuwe bebouwing en bij de straat.



Denkrichting 3

Afmaken hoek met accent in het groen & basis van bestaande model

In de laatste denkrichting wordt de kwaliteit van de eerste modellen gecombineerd met de formele stedenbouwkundige benadering van de kruising. Enerzijds reageert het gebouw op de gevelwanden en hoeken langs de Warnsveldseweg en anderzijds wordt zoveel mogelijk parkruimte toegevoegd aan de oostzijde langs de straat en langs de linie.



Denkrichtingen & werkmodel

Overzicht

Denkrichting 1

Vrijstaande massa



- Autonoom gebouw
- Onderdeel van reeks van gebouwen aan de Warnsveldseweg
- Parkachtige omgeving rondom het gebouw
- Groene invulling van de hoek aan de Prins Bernhardlaan - Warnsveldseweg

Denkrichting 2

Ensemble



- Ensemble van gebouwen
- Onderdeel van reeks gebouwen aan de Warnsveldseweg
- Parkachtige omgeving tot in binnengebied tussen ensemble
- Losse bouwdelen zoeken de rooilijnen aan de Prins Bernhardlaan en Warnsveldseweg op

Denkrichting 3

Hoek & kop

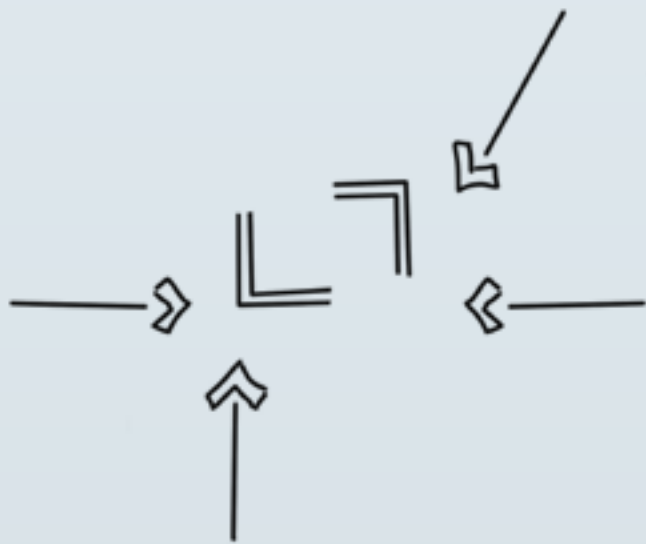


- Aaneengesloten massa met een wisselende parcellering
- Bebouwde gesloten hoek aan de Prins Bernhardlaan en Warnsveldseweg
- Accent op de hoek aan het park heeft een alzijdig uiterlijk met ruimte voor parkachtig groen rondom. Het relateert aan de entreegebouwen van de begraafplaats.
- Accent op de hoek van het kruispunt is ondergeschikt
- Parkzijde van het perceel heeft een groene uitstraling naar het park en een verblijfskwaliteit voor de omliggende woningen

Belangrijkste thema's



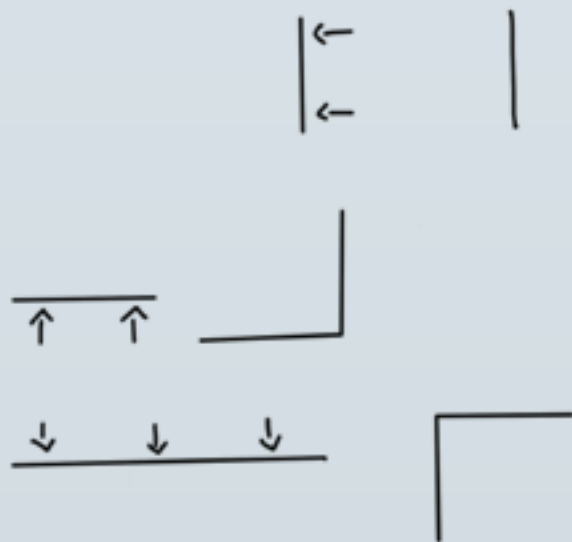
Linie van Hooff



Zichtlijnen



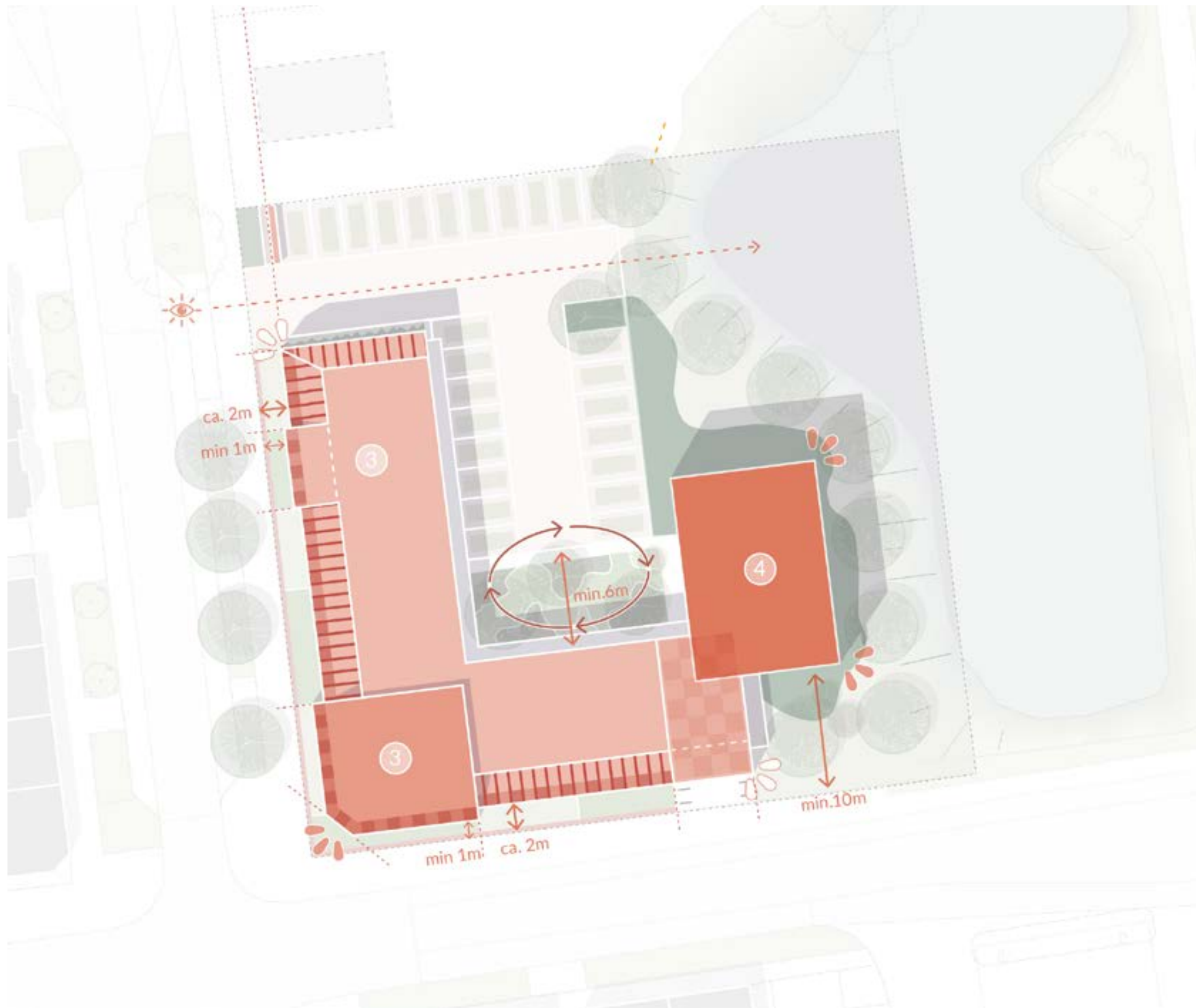
Korrel



Rooilijnen

IV. Randvoorwaarden & conclusies

Randvoorwaardenkaart



Legenda

- basisvolume - 3 bouwlagen
- accent aan kruising, secundair - 3 bouwlagen +
- accent in het groen, primair - 4 bouwlagen
- max. aantal bouwlagen (incl. kap)
- kapvorm herkenbaar vanaf de straat
- plint met woonfunctie, of vormgegeven als voorkant (geen blinde gevel)
- entree & collectieve fietsenstalling
- voortuin met vorm te geven erfafscheiding
- gemeenschappelijk groen bewoners
- inbedding in beplanting richting de linie en ter afscheiding van het parkeerterrein
- parkeerterrein
- beeldbepalende hoek
- architectonisch accent op hoek
- verspringen in rooilijn
- kavelgrens
- doorzicht naar de linie

Conclusies

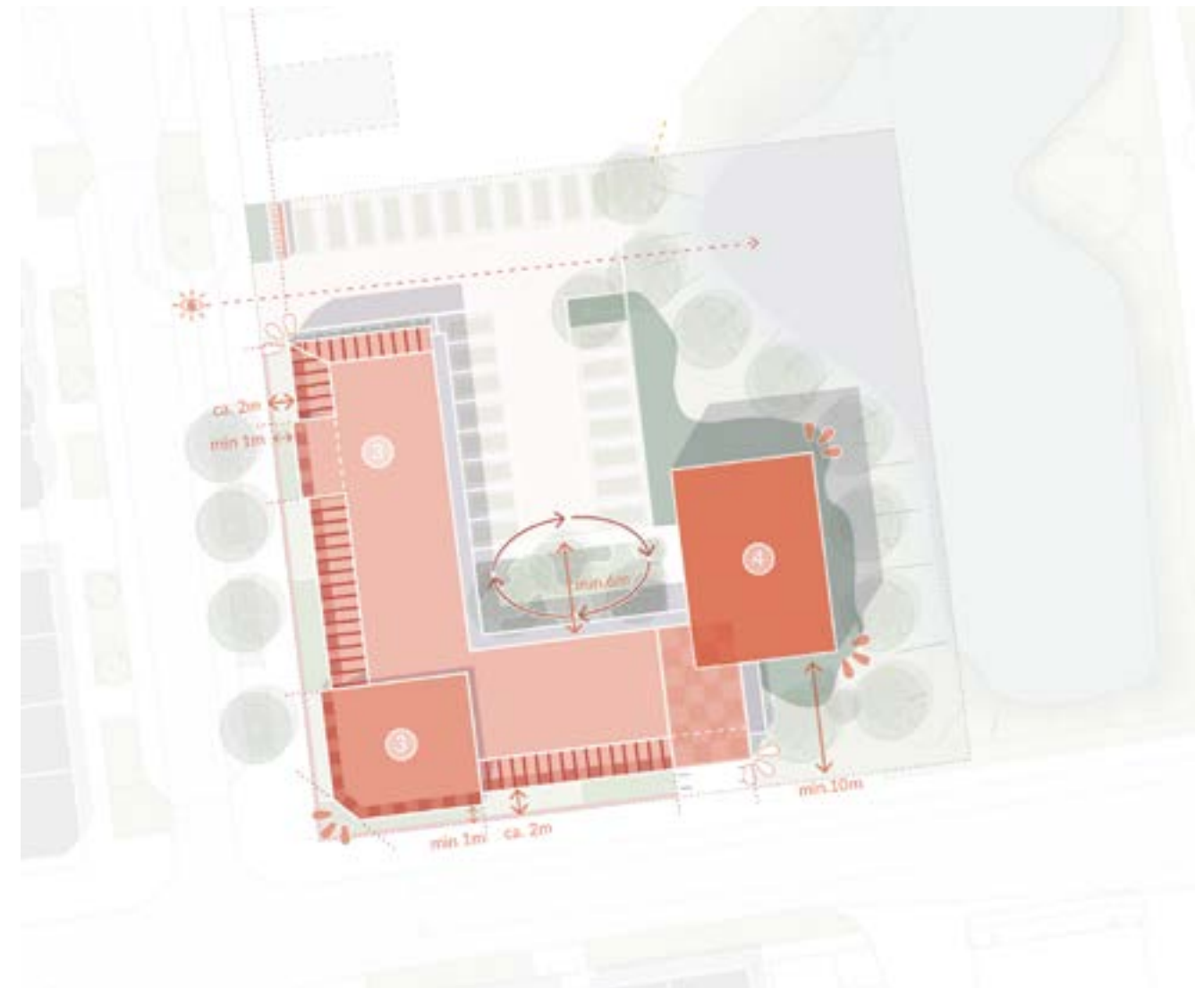
Maximaal laadvermogen

Vanuit de stedenbouwkundige uitgangspunten volgt een aantal randvoorwaarden. Belangrijkste afwijkingen hierin zijn de ligging en betekenis van het hoogte-accent; deze ligt terug ten opzicht van de Warnveldseweg en richt zich rondom naar het park. Verder worden de gevels langs de Warnveldseweg en de Prins Bernhardlaan geparceleerd om de schaal van het gebouw en de lengte van de gevel meer te relateren aan de direct omliggende bebouwing. Wat betreft de relatie tussen parkeren en de voormalige linie schrijven we meer afstand voor; parkeren komt niet tot aan de kruin van het talud.

Inhoudelijke input voor de randvoorwaardenkaart bestaat uit de gewenste bouwmethodiek van de ontwikkelaar met een daaruit volgende beukmaat. Daarnaast is er een parkeernorm van 1 auto per woning voorgeschreven voor de locatie die op eigen terrein opgelost moet worden. Samen met het ruimtelijke voorkeursmodel levert dit een maximaal laadvermogen op voor het plangebied. Eerder is het maximum aantal woningen gesteld op 32, maar vanuit deze specificering met eerder genoemde drie vertrekpunten komen wij tot het advies van maximaal 30 woningen.

Belangrijke voorwaarde voor dit aantal is de inpassing van het parkeren. Er is geen ruimte voor de totale parkeervraag met het respecteren van de landschappelijke kwaliteit van de linie en het uitgangspunten om niet verdiept te parkeren. Dat

betekent dat het noodzakelijk is om de stomp-principes toe te passen. Om onderbouwd tot een kleiner aantal parkeerplaatsen te komen zal extra moeten worden ingezet op de praktische kwaliteit van een gezamenlijke fietsenstalling in combinatie met een deelauto.



V. Schetsontwerp buitenruimte

Schetsontwerp buitenruimte



Schetsontwerp buitenruimte



Verharding
open verharding en hoogwaardige gebakken materialen, paden in het groen van halfverharding



Informele groene sfeer
organische vormen en bijzondere bomen, klimplanten tegen de gevel



Beleefbaar maken Linie
groene linie met enkele bomenrij



Geveltuinen en groene gevel
een passende invulling van 'voortuinen' en gevels. Schaduwtuin in het binnengebied



Linie boomontwerp



Deze optie neemt het plaatsen van Lindes als uitgangspunt. Gezien de smalle ruimte kiezen we voor relatief kleine soorten Lindes met 8m kroonbreedte. Gevolg is dat we maximaal de ruimte zoeken en de stamvoet op de bovenkant van de taludlijn staat.

- Bomen h.o.h. 7.50m uit elkaar
- Bomen maximaal 8m breed
- Stamvoet op bovenkant taludlijn
- 3 soorten Linde
 - Tilia cordata 'Greenspire'
 - Tilia cordata 'Böhlje'
 - Tilia cordata 'Rancho'



Een tweede optie neemt de beschikbare ruimte als uitgangspunt. Hierin wijken we af van de Lindes en stellen een zuilvormige boom voor die minder in de knoop komt met de bebouwing en het talud. Deze optie heeft onze voorkeur.

- Bomen h.o.h. 7.50m uit elkaar
- Bomen maximaal 6m breed
- Stamvoet op 0.50m uit bovenkant taludlijn
- 1e orde zuilvormige boom die smaller blijft bijv.:
 - Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
 - Fagus sylvatica 'Dawyck'
 - Ulmus 'Collumella'



COLOFON

Titel	Stedenbouwkundige studie Prins Bernhardlaan
In opdracht van	Gemeente Zutphen
Opgesteld door	buro MA.AN Vasteland 12 3011 BL Rotterdam Terborchstraat 22 8011 GG Zwolle info@buromaan.nl
Datum	28 november 2023