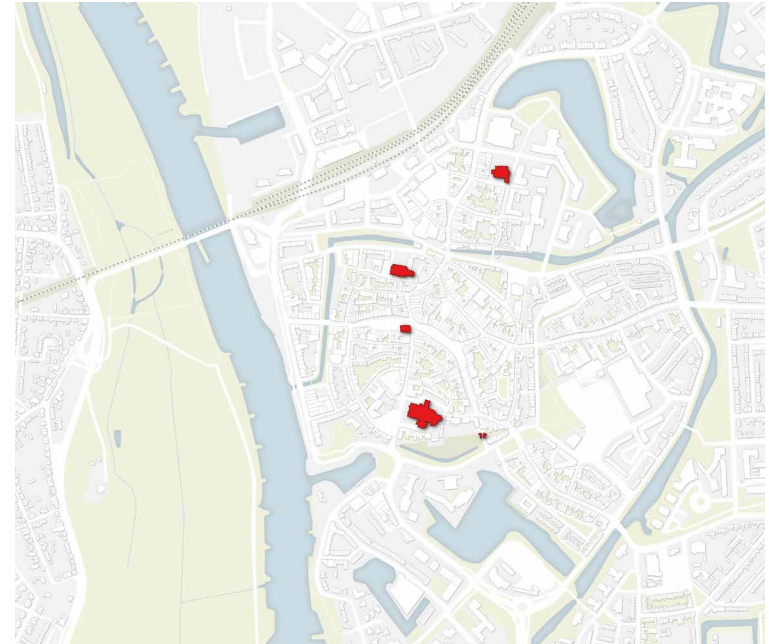




Project

Studie zichtlijnen torens vanaf de IJsselkade

Projectnummer: 65.10.27

Initiatiefnemer

Gemeente Zutphen

's-Gravenhof 2

7201 DN Zutphen

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Pim de Groot

T (026) 35 23 125

E pim.degroot@buro-sro.nl

Status

Definitief

Datum

nov 2022

Inhoud

Aanleiding	4
------------	---

DEEL 1	7
---------------	----------

Inleiding	9
-----------	---

Vijf torens	11
-------------	----

Historie	13
----------	----

Beleid	16
--------	----

Beschermd Stadsgezicht	16
------------------------	----

Binnenstadsvisie	16
------------------	----

Systematiek	18
-------------	----

Beoordelingscriteria	18
----------------------	----

Bomencorrectie	19
----------------	----

Waardering	20
------------	----

Waardering Torens	22
-------------------	----

Criteria Sint Janskerk (A)	22
----------------------------	----

Criteria Broederenkerk (B)	22
----------------------------	----

Criteria Wijnhuistoren (C)	22
----------------------------	----

Criteria Walburgiskerk (D)	23
----------------------------	----

Criteria Drogenapstoren (E)	23
-----------------------------	----

Zichtlijnen IJsselkade	24
------------------------	----

Zichtlocatie 1: IJsselbrug	24
----------------------------	----

Zichtlocatie 2: IJsselpaviljoen	30
---------------------------------	----

Zichtlocatie 3 Brugstraat	34
---------------------------	----

Zichtlocatie 4 Marspoortstraat	36
--------------------------------	----

Zichtlocatie 5 Kattenhavestraat	38
---------------------------------	----

Zichtlocatie 6 Kuiperstraat	42
-----------------------------	----

Zichtlocatie 7 Zuidhoek IJsselkade	44
------------------------------------	----

Zichtlocatie 8 Martinetsingel	46
-------------------------------	----

Samenvattende Tabel	50
---------------------	----

Samenvatting Systematiek	51
--------------------------	----

DEEL 2	53
---------------	-----------

Scenariostudie	55
----------------	----

Beoordeling Bouwplan	56
----------------------	----

Alternatieven	58
---------------	----

Aanleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het bouwplan aan de Kattenhavestraat in Zutphen is op 4 juli 2022 een motie aangenomen. Deze motie richt zich op het behoud van de zichtlijn naar de Walburgistoren vanaf de IJsselkade. De effecten van het bouwplan op de zichtlijn zijn weliswaar in beeld gebracht, maar gebleken is dat een waardering van de zichtlijnen vanaf de IJsselkade ontbreekt. Deze waardering is noodzakelijk om de belangenafweging te maken tussen enerzijds het belang dat is gediend bij de in het plan voorziene bouwhoogte en anderzijds het belang van zichtlijnen vanaf de IJsselkade richting de Walburgistoren. Gezien de effecten van het bouwplan die al in beeld zijn gebracht en gelet op de genoemde belangenafweging heeft de gemeenteraad het

college een opdracht gegeven. Deze is de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan Kattenhavestraat zodanig terug te brengen dat de zichtlijnen van de IJsselkade naar de Walburgistoren voor een aanzienlijk gedeelte behouden blijven.

Voorliggende studie beziet de locatie Kattenhavestraat in breder verband en gaat zowel in op de waardering van de zichtlijnen vanaf de IJsselkade op de vijf torens van Zutphen als de hoeveelheid toren die zichtbaar moet blijven. In het verlengde daarvan komen voor de invulling van de locatie Kattenhavestraat verschillende scenario's aan bod. Aan de hand van de studie kan vervolgens de belangenafweging plaatsvinden. Voorliggende studie is opgedeeld in twee delen:



Deel 1 gaat in op de waardering van de zichtlijnen vanaf de IJsselkade op de torens en wat dat betekent voor de hoeveelheid toren die zichtbaar moet zijn. Langs de IJsselkade bestaan een aantal doorkijkjes naar het stedelijk weefsel. Elke plek heeft daarin een eigen karakter. Dat maakt de stad juist aantrekkelijk: de doorkijkjes die je ziet als je in beweging bent. Het verleidt je om een straat in te lopen en een glimp op te vangen van wat er achter schuilt of juist door te lopen op zoek naar een volgend herkenningspunt. Langs de IJsselkade hebben de insteken de stad in elk hun eigen karakter, zoals:

- de Kuiperstraat waar enkel een straat met bebouwing aanwezig is;
- de monding van de Berkel welke niet de stad in leidt, maar juist een andere route kiest;
- de Marspoortstraat die de stad in leidt naar de markten en waar op het eind de Wijnhuistoren is te zien.

Al deze entrees hebben een ander profiel, een andere functie en een ander uiterlijk. Daarnaast verschilt de historische betekenis van de torens en zijn deze meer of minder markant vormgegeven. Dit alles speelt mee in het stadsbeeld en maakt de studie naar de zichtlijnen op de torens vanaf de IJsselkade relevant.

Het eerste deel van deze bevat een beknopte beschrijving van de historie van Zutphen en het belang van de torens hierin. Vervolgens wordt de systematiek en waarderingsmethodiek toegelicht en worden op basis daarvan de zichtlijnen beoordeeld. Daarna worden de diverse zichtlijnen besproken. Deel 1 eindigt met het stedenbouwkundig advies en de slotconclusie per toren en standplaats.

Deel 2 gaat in op de mogelijke scenario's voor bebouwing op de locatie Kattenhavestraat waarbij de opdracht uit de motie (het terugbrengen van de bouwhoogte in relatie tot de zichtlijnen) wordt onderzocht. De gekozen scenario's zijn in deze studie beschreven, uitgewerkt en financieel doorgerekend. Uiteindelijk zorgt de algehele belangenafweging (waaronder stedenbouw, erfgoed, woningbouwopgave en doelgroep, verkeer en parkeren en de financiële uitvoerbaarheid) voor een gemotiveerde keuze over wat op de locatie wenselijk en mogelijk is.



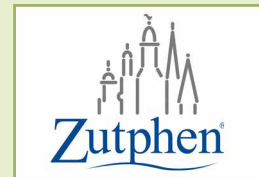
DEEL 1





Inleiding

De historie van Zutphen is nauw verbonden met de torens binnen de oude stadsmuren. Al in de middeleeuwen voerde Zutphen de titel Zutphania Turrita (Zutphen torenstad). Ook in het logo en stadszegel van de gemeente zien we een vijftal van deze torens terug.



Logo
Zutphen

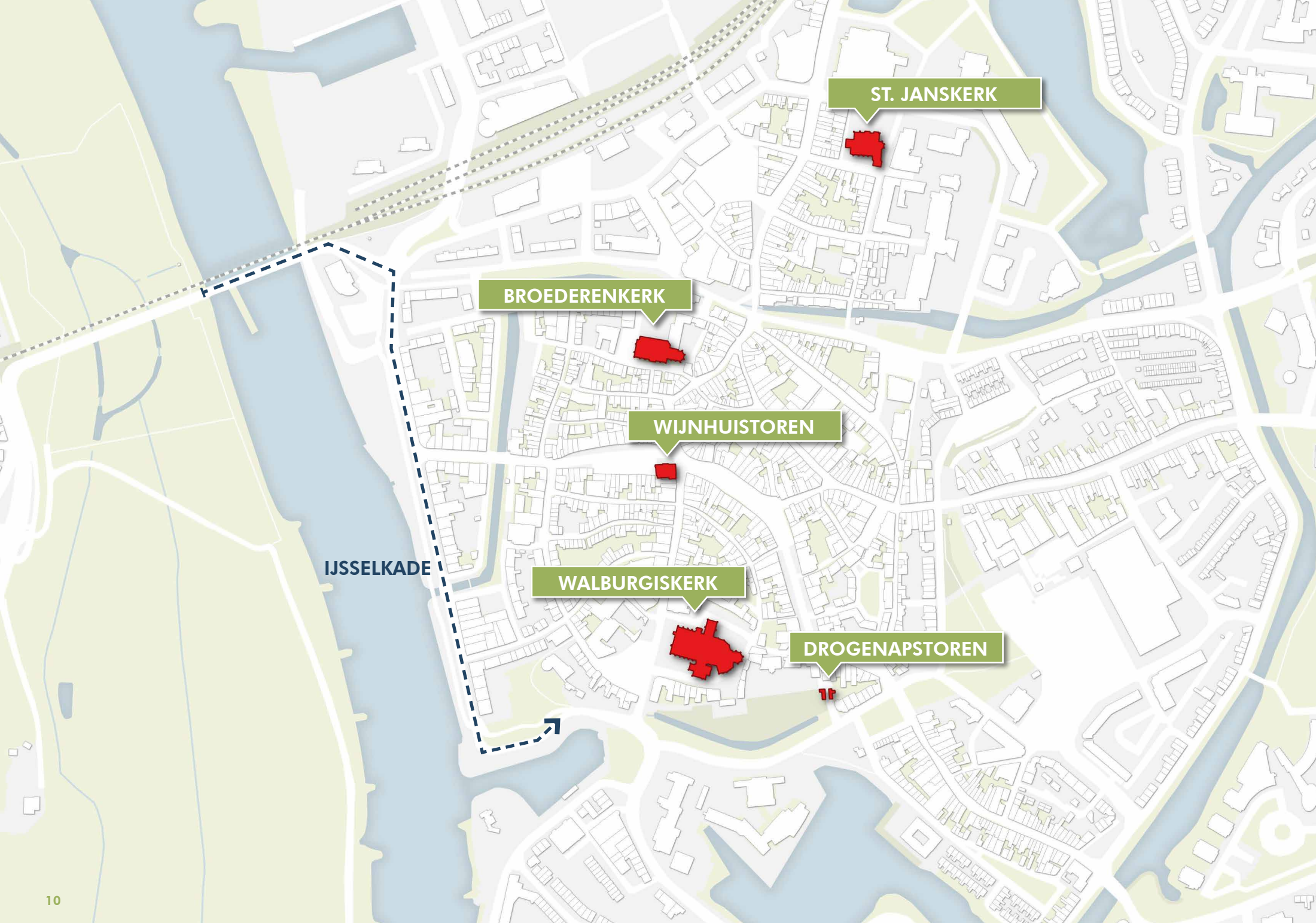


Stadszegel
Zutphen

Komende uit de omgeving zijn de torens al van verre zichtbaar. Vanwege de nauwe verbintenis van de stad en haar torens hecht de gemeente grote waarde aan de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de torens.

Om die reden is Buro SRO gevraagd een studie te doen naar de zichtlijnen vanaf de IJsselkade naar de vijf torens uit het logo van de gemeente. Aanleiding hiervoor is een ingediend bouwplan op de hoek van de Kattenhavestraat. Door de realisatie van dit bouwplan zou het zicht op één van de torens vanaf de IJsselkade deels geblokkeerd worden.

In deze studie vindt u achtereenvolgens een beknopte beschrijving van de historie van Zutphen en het belang van de torens hierin. Vervolgens wordt de systematiek en waarderingsmethodiek toegelicht op basis waarvan de zichtlijnen beoordeeld worden. In het volgende hoofdstuk worden de diverse zichtlijnen besproken. Het document eindigt in deel 1 met een samenvatting van de bevindingen.



ST. JANSKERK

BROEDERENKERK

WIJNHUISTOREN

WALBURGISKERK

DROGENAPSTOREN

IJSELKADE



Van boven naar onder:

1. St Janskerk
2. Broederenkerk
3. Wijnhuistoren
4. Walburgiskerk
5. Drogenapstoren

Vijf torens

De vijf torens die in het logo van Zutphen te zien zijn, zijn de Sint Janskerk, de Broederenkerk, de Wijnhuistoren, de Walburgiskerk en de Drogenapstoren.

De oudste toren is de Walburgiskerk waarvan het oudste deel uit de 11e eeuw dateert. Deze kerk staat ook in het oudste deel van Zutphen, gebouwd rondom het oude tufstenen paleis ('palts').

Rond 1250 werd de St. Janskerk gebouwd als eigen kerk van het nieuw gebouwde stadsdeel Nieuwstad welke aan de noordzijde van het centrum van Zutphen verscheen.

De plek waar eerder het grafelijk hof had gestaan, aan de noordzijde van de stad, werd door de gravin geschonken aan de Dominicaner orde. Zij bouwden hier hun klooster welke in de eerste jaren van het jaar 1300 voltooid was. De Broederenkerk is hier een onderdeel van. De huidige toren is in een latere fase gebouwd (1772).

Nadat ook de oostelijke uitbreiding (Spitaalstad) vorm had gekregen en de zuidelijke stadsmuur werd doorgetrokken in oostelijke richting werd in 1444 een nieuwe poort gebouwd aan de zuidzijde van de Markt. Deze poort staat nu bekend onder de naam Drogenapstoren naar de stadsmuzikant met dezelfde naam die er in de 16e eeuw kwam te wonen.

Ten tijde van de bouw van de grotere vestingwerken in de 17e eeuw werd ook de Wijnhuistoren gebouwd. De wijnhuistoren vormt nu het centrum van de stad maar is in feite één van de jongere torens van Zutphen.



YSEL

FLV

Meerspoort

De Nieuwe

De La

De Nieuwe

De Nieuwe

De Nieuwe

Onser Vrouwen T Spittal 9 Thierickhuys
1 Raet huys 11 Meershuys 10 De Prekerie
11 Huys huys 7 T Rondeel 11 De Nieuwe
4 Igraal huys 8 D'ysertoren Staatskerck





Impressie Zutphen rond het jaar 900 (bron: www.google.nl © Ulco Glimmerveen)



Maquette van Zutphen rond het jaar 1180 (bron: www.google.nl © Constant Willems)

Historische kaart van L. Guicciardini uit 1612
met genummerd de locaties van de 5 torens

Historie

Delen uit onderstaande tekst zijn ontleend van de
website <https://stadswandelingildezutphen.nl/>

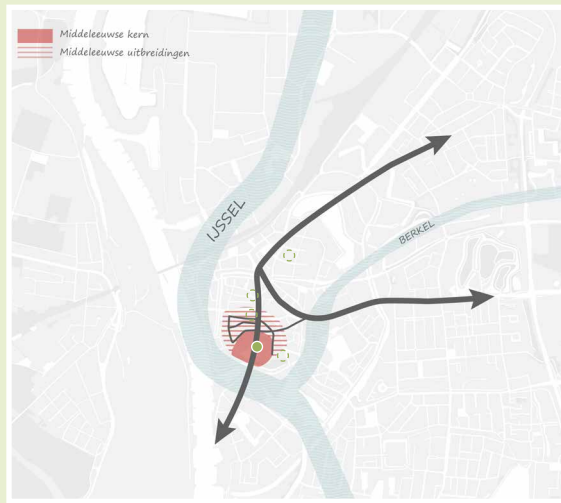
Zutphen ontstond in de Romeinse tijd als Germaanse nederzetting op een rivierduinencomplex. De naam Zutphen is ontstaan uit Zuid-venne, een rivierduinencomplex tussen drassige weidegrond. In de late 9e eeuw werd Zutphen verwoest bij Vikingaanvallen, waarna aan het einde van die eeuw een ronde ringwal werd opgericht met een 20 meter brede U-vormige gracht.

In de loop van de vroege 12e eeuw wisten de graven van Zutphen steeds meer macht naar zich toe te trekken. Onder de Gelderse graven werd de stad snel groter en economisch belangrijker. Graaf Hendrik I van Gelre en Zutphen (1138-1181) liet een nieuwe nederzetting van handelaren en ambachtsslui buiten de ringwal van een eigen omwalling voorzien. In dit stadsgebied vestigde de graaf een eigen hof dat in 1293 geschonken werd aan de Dominicanen.

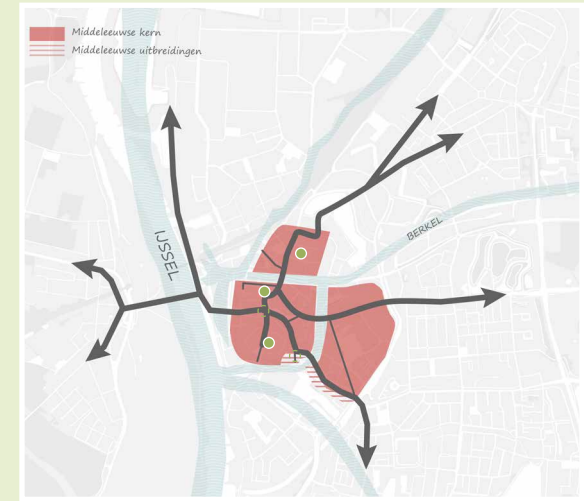
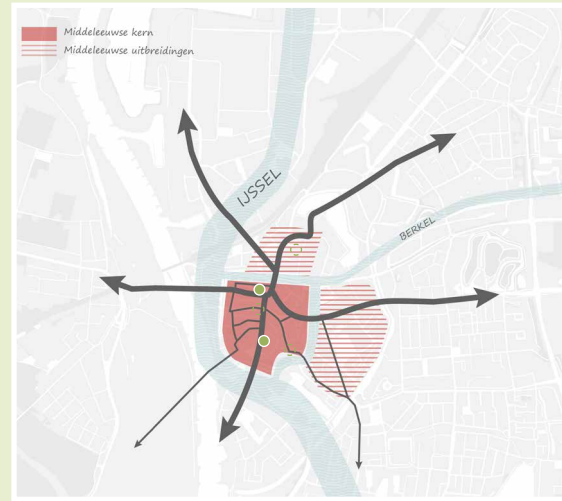
Zutphen groeide snel en werd een van de Hanzesteden. De stad werd ommuurd in de 13e eeuw en uitgebreid met de in de 13e eeuw door de graaf gestichte Nieuwstad. De 14e eeuw werd de Gouden eeuw van Zutphen. De economische welvaart zorgde voor oostelijke uitbreiding (Spitaalstad).

De 16e eeuw bracht moeilijke tijden voor Zutphen door de opkomst van andere steden en de Tachtigjarige Oorlog met de Spanjaarden.

Kort na 1700 werd de vesting Zutphen uitgebreid naar ontwerp van Menno van Coehoorn. Zutphen bleef tot eind 19e eeuw ingeklemd in haar vestingwerken. Met de sloop van de vestingwerken en de aanleg van de spoorlijn kon Zutphen verder groeien tot de stad die het nu is.



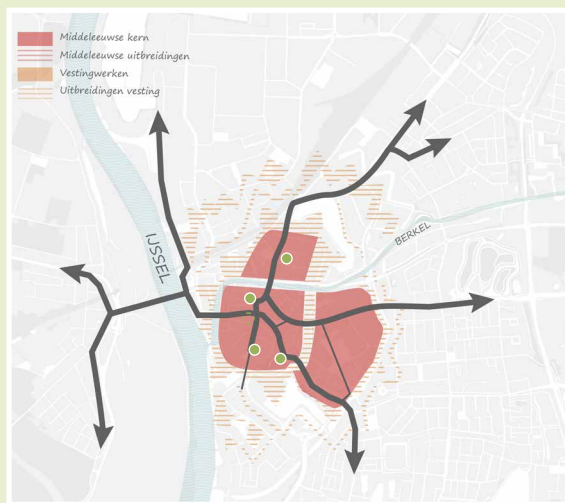
- Positie van de torens
- Positie van toekomstige torens



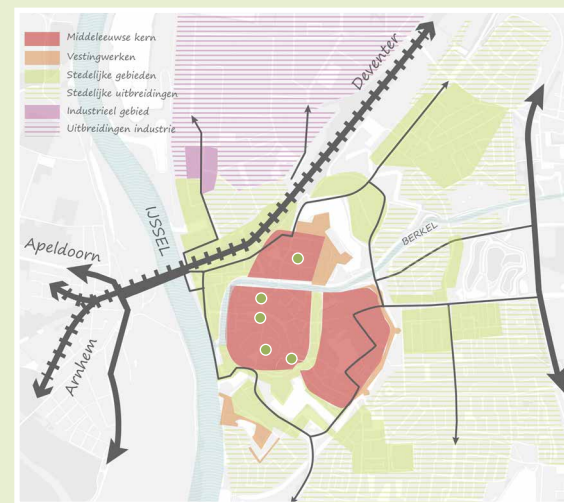
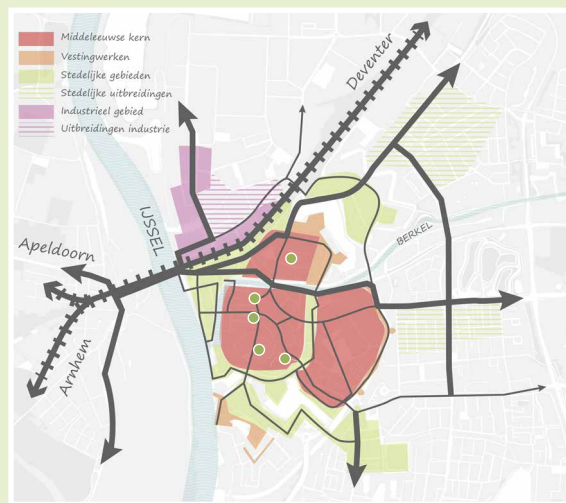
Op een rivierduin bij de monding van de Berkel in de IJssel ontstond een nederzetting. Verbindingen waren er vooral met het achterland in het oosten. Op een tweetal plekken waren mogelijkheden aanwezig om de rivier over te steken. Binnen de aangelegde vesting (ringwalburg) werd een groot tufstenen paleis (Palts) gebouwd. Naast de palts kwam er ook een Kapittelkerk gewijd aan St. Walburga

Ten behoeve van handelaren en ambachtsslui werd een nieuwe nederzetting met twee eigen poorten en een omwalling gebouwd. Graaf Hendrik I bouwde er een hof dat later geschonken werd aan de Dominicaner broeders die er een klooster stichtten op de plek waar nu de Broederenkerk staat. Er ontstond tevens een nieuwe verbinding over de IJssel, nabij de plek waar nu de IJsselbrug gelegen is.

Rond 1250 werd een nieuwe stad gesticht ten noorden van Zutphen. Deze stad kreeg zijn eigen kerk de Nieuwstadskerk (nu St. Janskerk). Door de economische groei in de 14e eeuw ontstond ook de Spitaalstad aan de oostzijde. De economische voorspoed en de bevolkingsgroei stagneerden echter. Slechts de hoofdstraten Spitaalstraat en Laarstraat raakten bebouwd. Aan de westzijde werd de nieuwe Marspoort gebouwd die de verbinding van Zutphen vormde met het westelijk deel van het land.



- Positie van de torens
- Positie van toekomstige torens



In dezelfde eeuw werd aan de zuidzijde begonnen met de herbouw van de stenen stadsmuur die deels in de IJssel verdwenen was. In 1444 werd in deze stadsmuur een nieuwe poort gebouwd, de Zoutpoort. Nu staat deze poort bekend als de Drogenapstoren.

Door de opkomst van het vuurgeschut is er in de 15e en 16e eeuw wel veel gemoderniseerd aan de oude stadsmuren. Voor de Marspoort werd een halvemaanvormig rondel aangelegd en er ontstonden plannen voor grote vestingwerken. Ten tijde van de vestingstad werd er ook binnen de stadsmuren bijgebouwd. Zoals de Wijnhuistoren en de spits van de Walburgiskerk.

Begin 1800 werd de Marspoort en Spitaalpoort gesloopt. In 1855 werd de IJsselzijde van de vesting vrijgegeven, waarna de nieuwe IJsselkade werd aangelegd. Kort daarop was aan de noordzijde de weg vrij om de stad aan te sluiten op het uitbreidende spoorwegnet. Ten behoeve van de spoorverbinding werd een nieuwe spoorbrug over de IJssel gebouwd

Beleid

Beschermd Stadsgezicht

In de gemeente Zutphen zijn twee stadsdelen aangewezen als beschermd stadsgezicht. De IJsselkade valt onder het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij de aanwijzing is de volgende passage opgenomen:

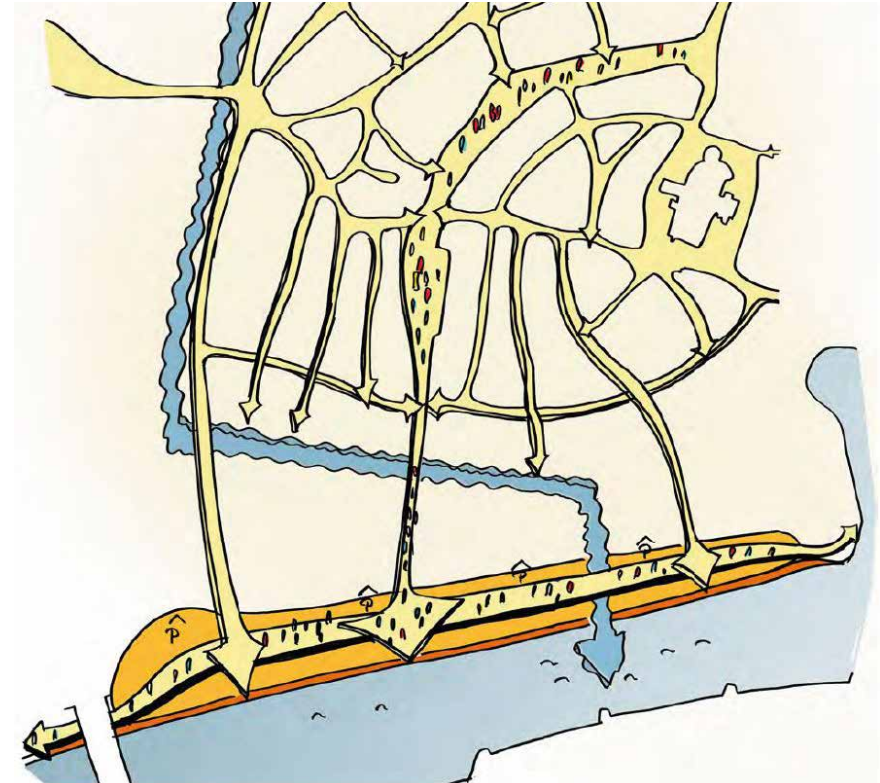
“ ... Bij benadering vanuit het westen wordt het meest kenmerkende en gaafste beeld van Zutphen verkregen, dat gevormd wordt door het statige 19e-eeuwse IJselfront met z’n gepleisterde huizen en de daarachter gelegen stad, waarvan het silhouet bepaald wordt door de toren van de Nieuwstadskerk, het torentje van de Broederenkerk, de Wijnhuistoren, de St. Walburgskerk en de Drogenapstoren ...”

De IJsselkade en de beleving van de torens zijn dan ook een belangrijk onderdeel van het beschermd stadsgezicht.

Binnenstadvisie

In Maart 2011 is door de gemeente de Binnenstadvisie Zutphen opgesteld. Doel van de binnenstadvisie is om aan te geven hoe Zutphen de komende jaren om wil gaan met de binnenstad en welke verbeteringen hier in mogelijk zijn. Onderdeel van de visie is de vraag hoe de IJsselkade beter bij de binnenstad getrokken kan worden.

In de visie zijn een zevental interventiegebieden aangewezen. Doel is om middels ideeën, referentiebeelden en schetsen aan te geven wat passend is voor de diverse gebieden zodat hier bij toekomstige projecten rekening gehouden mee kan worden. Eén van de interventiegebieden betreft



kaart IJsselkade als eenheid en verbonden met de binnenstad. bron: Binnenstadvisie Zutphen

““Nieuw gezicht aan de IJssel” met daarin opgenomen de IJsselboulevard en IJsseloevers. Voor dit gebied zijn een aantal doelen gesteld:

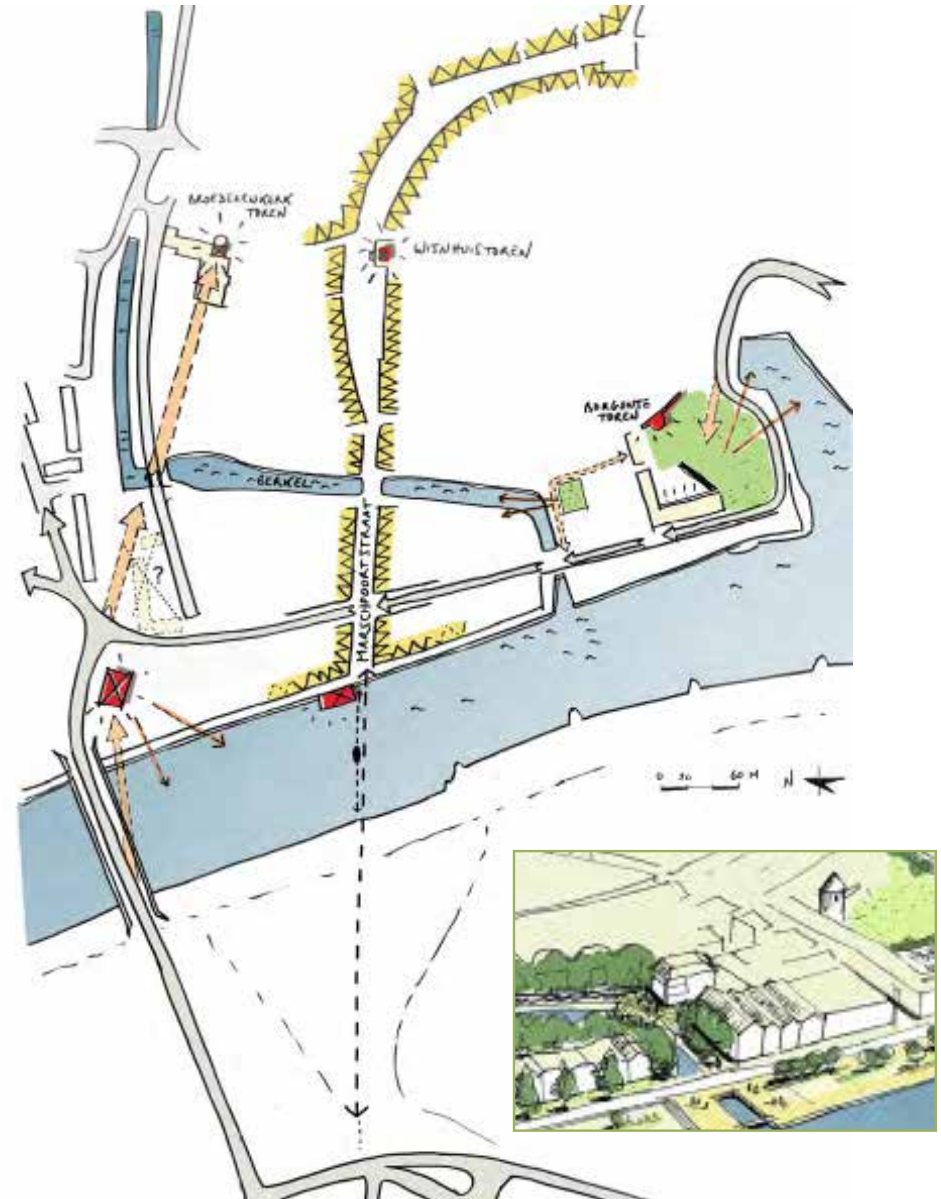
1. Vesting- en kadehistorie als inspiratiebron voor gebruik en inrichting.
2. Stadssilhouet van de binnenstad respecteren.
3. Oorspronkelijke 19e eeuwse entree in de openbare ruimte van de Marschpoortstraat terugbrengen.
4. Karakteristieke (witte) façade versterken.
5. Bomenstructuur versterken en intact houden.

6. Monding van Berkel in IJssel beter beleefbaar maken.
7. Levendigheid van de binnenstad betrekken bij de rivier en kade en vice versa.
8. Nieuwe verbinding toevoegen: Brugstraat en omgeving.
9. Brug en aanlanding over de IJssel: aantrekkelijk maken voor voetgangers (relatie IJsselsprong en middelwaard).
10. Stadsoevers groen houden.
11. Kade als verblijfs- en ontmoetingsplek voor bewoners en toeristen.
12. Kade opnemen in de economische- en historische routing.
13. In de beleving van de ruimte zijn verkeer en parkeren ondergeschikt.
14. Stadsoever ten zuiden van de Vispoorthaven toegankelijk maken en beter benutten.

Voor deze visie zijn een aantal punten van belang. Met name punt 2,3,7,8 gaan over de relatie tussen de IJsselkade en de binnenstad.

Specifiek voor de Brugstraat worden kansen gezien om de IJsselkade opnieuw te verbinden met de stad. Zowel visueel, ruimtelijk als functioneel. Om die reden zijn plannen gemaakt voor het herontwerpen van de toegangszone IJsselkade–Brugstraat–Rozen-/Molengracht–Overwelving. Ook het opwaarderen van de Marschpoortstraat en het beleefbaar maken van de hoek IJsselkade–Martinetsingel en het zicht op de Bourgognetoren is één van de voorstellen uit de Binnenstadvisie.

Bij de beoordeling van de zichtpunten worden de ideeën en plannen uit de binnenstadvisie meegenomen en gewogen.



kaart ideeën voor de IJsselkade omgeving. bron: Binnenstadvisie Zutphen
Het gebied bij de Kattenhavestraat wordt heringericht.

Systematiek

Voor de beoordeling van de zichtlijnen op de torens is een systematiek nodig waarmee de diverse zichtlijnen en het belang hiervan vergeleken en beoordeeld kunnen worden. Dat roept de vraag op wat een zichtlijn is en waarom een zichtlijn belangrijk is?

Volgens Wikipedia is een zichtlijn: “... een denkbeeldige lijn zonder obstakels, zodat langs deze lijn gekeken kan worden ...” Zichtlijnen hebben veelal een specifiek eindpunt zoals bijvoorbeeld een kerktoeren of het einde van een rechte bomenlaan. In die zin wordt ook wel van zichtassen gesproken.

Een zichtlijn kan bepalend zijn voor de manier waarop mensen zich door hun omgeving bewegen. Volgens stedenbouwkundige Kevin Lynch (image of the City, 1960) is het belangrijk om een stad te kunnen begrijpen. Hiervoor is het nodig dat ‘de stad’ in een context kan worden geplaatst. Dat houdt in dat je weet waar het begin, eind of centrum is. Dit wordt de ‘leesbaarheid’ van de stad genoemd. Lynch gebruikt hiervoor een vijftal structurerende basiselementen: routes, knooppunten, oriëntatiepunten, randen en gebieden.

Eén van de onderwerpen die voor een zichtlijn van essentieel belang zijn, zijn oriëntatiepunten. Zichtlijnen op oriëntatiepunten, zoals een kerktoeren, helpen de weggebruiker te voorspellen wat hij kan zien en verwachten en geven daarmee sturing aan zijn of haar beweging door de stad.

Beoordelingscriteria

Om het belang van een zichtlijn te kunnen beoordelen zijn criteria nodig. Daarbij spelen een aantal elementen een rol. De zichtlijn loopt van het éne punt naar het andere punt. Voor de beoordeling zijn beide punten van belang.

Bij de beoordeling onderscheiden wij de volgende aspecten:

- De plek van het standpunt t.o.v. de historische routes van Zutphen
- De plek van het standpunt t.o.v. de huidige routes van Zutphen
- Het historisch belang van de plek van de toren
- De herkenbaarheid / architectuur van het object waarnaar de zichtlijn loopt
- De grootte / hoogte van het object waarnaar de zichtlijn loopt

Daarnaast is ook de aanwezigheid van (grote) bomen van belang bij de beoordeling van een zichtlijn. Het kan immers zo zijn dat een zichtlijn de helft van het jaar niet zichtbaar is door bomen die het zicht blokkeren. Ook de bomen worden om die reden in de beoordeling meegenomen.

Voor elk van de vijf hierboven genoemde criteria is een beoordeling te maken. De eerste twee zijn dynamisch. Dat wil zeggen, ze veranderen per standpunt van de zichtlijn. Bijvoorbeeld een zichtlijn vanaf de middeleeuwse stadspoort zal hoger gewaardeerd worden dan een zichtlijn vanaf de hoek van het bedrijventerrein. De laatste drie criteria zijn statisch. Zij veranderen niet mee met het standpunt vanaf waar de zichtlijn beoordeeld wordt. Het gaat dan met name om de herkenbaarheid van een toren óf de grootte van de toren.

De vijf genoemde criteria worden voor elke zichtlijn beoordeeld op een schaal van 0 tot 5 waarbij nul staat voor niet belangrijk voor de zichtlijn en vijf, zeer belangrijk voor de zichtlijn. Per zichtlijn zijn maximaal 25 punten te verdelen waarvan er, zoals hiervoor genoemd, 10 dynamisch toegekend worden (per zichtlijn) en 15 statisch (per object / toren).

Stel dat voor een zichtlijn de volgende beoordeling wordt gegeven:

Standpunt t.o.v. historische routes	: 5
Standpunt t.o.v. huidige routes	: 4
Historisch belang plek toren	: 3
Herkenbaarheid	: 3
Grootte / hoogte	: 5

In totaal komt dit neer op 20 punten

< 3 punten		13 - 17 punten	
3 - 7 punten		18 - 22 punten	
8 - 12 punten		22 > punten	

Bomencorrectie

In veel gevallen komt het voor dat bomen een zichtlijn gedeeltelijk of volledig blokkeren. Om hier rekening mee te houden is er een correctiescore toegepast op de situaties waarin bomen een belemmerende invloed hebben op de zichtbaarheid van de objecten.

Er moet wel rekening gehouden worden met het feit dat bomen gedurende verschillende jaargetijden veranderen. In de zomer ontleemt een boom meer zicht op een toren, dan in de wintersituatie. Hierdoor kan de score niet te zwaar worden gerekend. Om dit effect duidelijk te maken is er per zichtlijn een foto van zowel zomer- als wintersituatie toegevoegd.

Daarnaast kan het voorkomen dat er nieuwe bomen zijn aangeplant, die nog relatief klein van formaat zijn. Deze situatie kan over een aantal jaar veranderd zijn. Om deze reden wordt er in de beoordeling uitgegaan van bomen in hun volgroeide formaat.

De bomencorrectie wordt op een schaal van 0 tot -3 toegepast. Dit komt neer op het volgende:

- 0 Er zijn geen bomen die invloed hebben op de zichtbaarheid;
- 1 Aanwezige bomen belemmeren in beperkte mate de zichtbaarheid;
- 2 Aanwezige bomen belemmeren in aanzienlijke mate de zichtbaarheid;
- 3 Aanwezige bomen belemmeren het zicht volledig.

Waardering

Indien de waardering van een zichtlijn op een toren bepaald is dient ook gekeken te worden hoe hiermee omgegaan dient te worden. Een hoge waardering brengt immers ook verwachtingen en verplichtingen met zich mee. Indien een zichtlijn, op bijvoorbeeld een kerk, beoordeeld is met vijf torens dan houdt dat in dat deze kerk vanuit het zichtpunt goed zichtbaar en herkenbaar moet zijn. Dat roept de vraag op wanneer iets goed/voldoende zichtbaar of herkenbaar is?

Een toren of ander herkenningspunt bestaat meestal uit een aantal segmenten. Zo is er een onderstuk (het schip en dak van de kerk), een middenstuk (basis van de toren) en het topstuk (de torenspits).

Afhankelijk van de waardering van de zichtlijn is het soms wenselijk om een groot deel van het object (de toren) te zien en soms volstaat enkel de torenspits.



Topstuk (spits)

Middenstuk

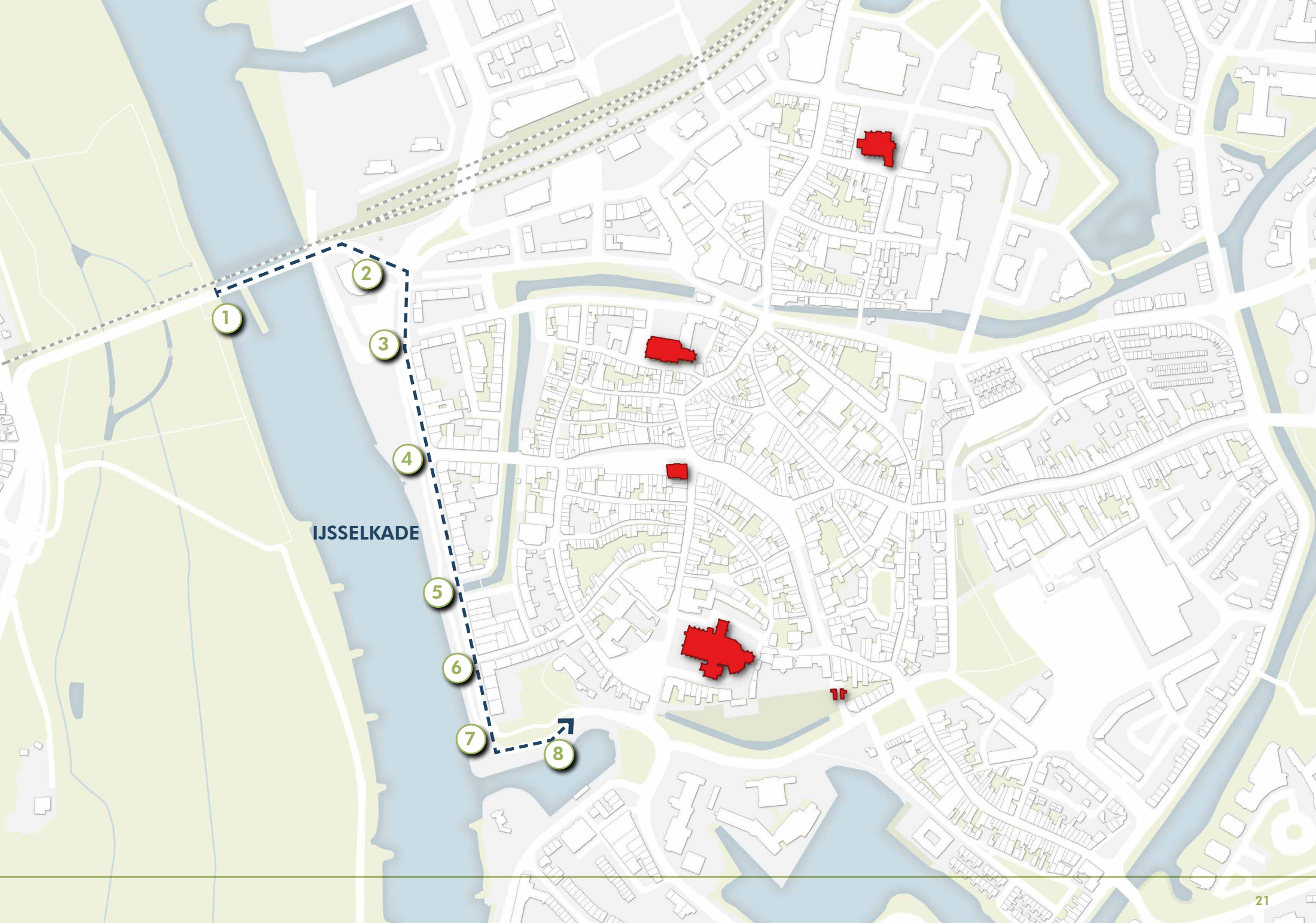
Onderstuk (schip)

Om die reden is er een onderverdeling gemaakt die rekening houdt met de waardering van de zichtlijn en deze koppelt aan de zichtbaarheid/herkenbaarheid van het object.

- 5 torens** Het object moet (nagenoeg) in zijn geheel zichtbaar zijn, dat wil zeggen het topstuk, het middenstuk en een belangrijk gedeelte van het onderstuk (circa de helft)
- 4 torens** Het object moet heel goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk en het middenstuk in zijn geheel zichtbaar zijn.
- 3 torens** Het object moet goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het middenstuk zichtbaar zijn.
- 2 torens** Het object moet enigszins zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel zichtbaar is.
- 1 toren** Het object moet zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het topstuk zichtbaar is.
- 0 torens** Het object hoeft niet zichtbaar te zijn.

Keuzes Standpunten

Langs de IJsselkade zijn een aantal standpunten gekozen. De punten lopen vanaf het begin van de IJsselbrug tot aan de Martinetsingel. Op kruisingen van de IJsselkade met andere straten (Brugstraat, Marspoortstraat, enz) is een standpunt gekozen, waarbij in ieder geval één van de torens te zien moet zijn. Dat heeft geresulteerd in een achttal standpunten die navolgend per standpunt besproken worden.



Waardering Torens

Navolgend worden de drie statische criteria besproken. Zij zijn gekoppeld aan de toren en veranderen niet mee met het standpunt vanaf waar de zichtlijn beoordeeld wordt. Het gaat dan met name om de (historische) plek van de toren, de herkenbaarheid/architectuur van een toren en de grootte van de toren.

Per criteria wordt een score toegekend en van een toelichting hierop voorzien.

In een volgend hoofdstuk komen de twee statische criteria aan bod die veranderlijk zijn en afhankelijk zijn van het gekozen standpunt.

Criteria Sint Janskerk (A)

- Historisch belang plek toren **(2)**
 - De Sint Janskerk staat niet in het oude centrum van Zutphen en dateert ook van een latere periode dan de Walburgiskerk. Wel is het een belangrijk onderdeel van de 'Nieuwstad' geweest.
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(3)**
 - Vanwege zijn spitse toren is de Sint Janskerk duidelijk te herkennen.
- Grootte/hoogte van de toren **(4)**
 - Met name de hoge en spitse toren zorgt ervoor dat de toren vanuit de omgeving goed zichtbaar is. Zij is echter niet zo groot en hoog als de Walburgiskerk

Criteria Broederenkerk (B)

- Historisch belang plek toren **(3)**
 - De Broederenkerk bevindt zich op de plek waar ooit het grafelijk hof was gevestigd. Later vestigde zich hier het Dominicanenklooster. Hierdoor is het een historisch belangrijke plek in Zutphen, echter bevindt deze zich niet in het oorspronkelijk hart van de stad.
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(1)**
 - De toren zelf bevat weinig bijzondere ontwerpelementen en steekt beperkt uit boven de rest van de kerk, hierdoor is hij lastig herkenbaar.
- Grootte/hoogte van de toren **(1)**
 - De toren is vergeleken met de rest van de kerk erg klein. Hierdoor is hij lastig te onderscheiden. Daarnaast wordt hij snel overschaduwt door de grotere torens.

Criteria Wijnhuistoren (C)

- Historisch belang plek toren **(4)**
 - De toren zelf is niet zo oud als de overige torens in de stad. De centrale ligging, functie en het belang van de plek is veel veranderd gedurende de geschiedenis. Zo heeft het ondermeer dienst gedaan als plaats van openbare aankondigingen van het stadsbestuur. Daarnaast deed het gebouw lange tijd dienst als herberg voor gasten. Ook speelde het aanwezige uurwerk een belangrijke rol voor de tijdsbepaling.

- Herkenbaarheid/architectuur toren **(5)**
 - Vanwege zijn smalle opbouw, opvallend uurwerk en witte accenten is de toren goed te herkennen.
- Grootte/hoogte van de toren **(4)**
 - Door de hoogte van de toren is deze goed zichtbaar, echter is hij niet zo hoog als de St. Janskerk en de Walburgiskerk.

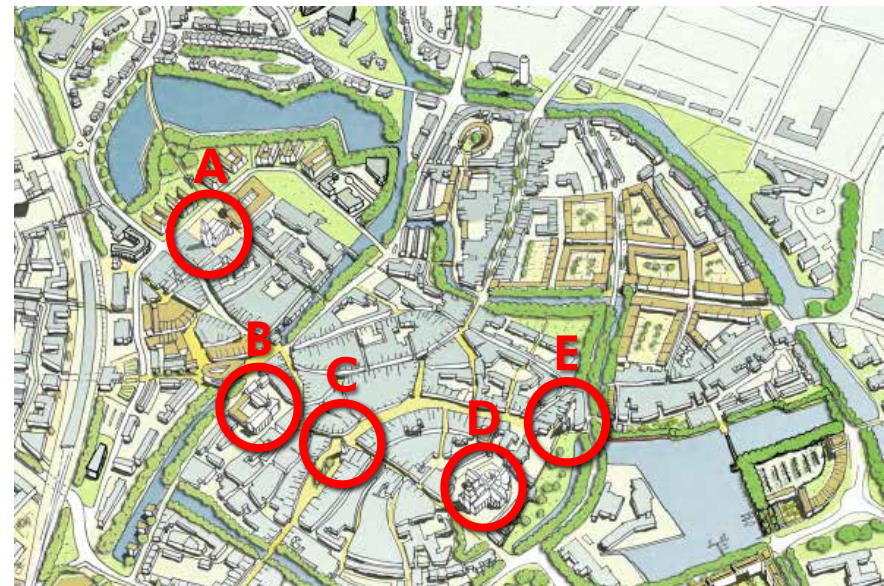
Criteria Walburgiskerk (D)

- Historisch belang plek toren **(5)**
 - De Walburgiskerk is de oudste kerk van Zutphen en staat midden in het hart van de oorspronkelijke stad. Deze plek was lange tijd het bestuurlijke, economische en religieuze centrum van de stad.
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(4)**
 - Vanwege zijn opvallende en unieke spits is de Walburgiskerk goed te herkennen.
- Grootte/hoogte van de toren **(5)**
 - De grote omvang en hoogte van de toren maakt de Walburgiskerk hét herkenningspunt van de stad.

Criteria Drogenapstoren (E)

- Historisch belang plek toren **(3)**
 - De Drogenapstoren is ooit in de middeleeuwen gebouwd als zuidelijke stadspoort en heeft vervolgens nog jaren dienst gedaan als watertoren.

- Herkenbaarheid/architectuur toren **(3)**
 - De simpele spits is enigzins vergelijkbaar met spits van de St. Janskerk. Vanwege de karakteristieke kleine torentjes op de hoeken van het middenstuk is de toren goed herkenbaar.
- Grootte/hoogte van de toren **(2)**
 - Vanwege zijn beperkte omvang is de toren slecht zichtbaar. Daarnaast valt de toren weg in de nabijheid van de Walburgiskerk en is er soms moeilijk onderscheid te maken tussen de achterspits hiervan en de Drogenapstoren.



Zichtlijnen IJsselkade

Zichtlocatie 1: IJsselbrug

Vanaf standpunt 1 zijn alle vijf de torens zichtbaar

Criteria Standpunt IJsselbrug

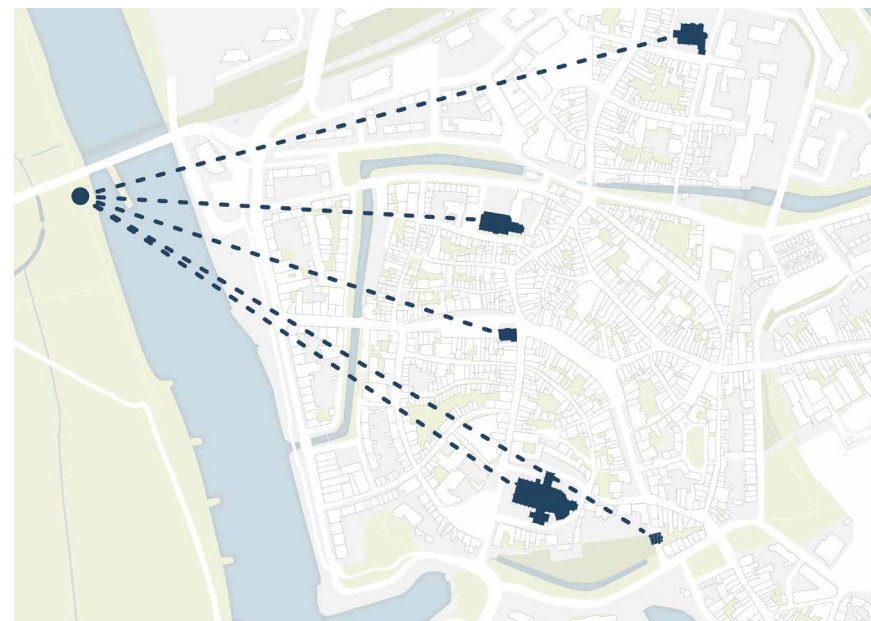
- Belang standpunt historische route **(1)**
 - Vanuit historisch belang heeft de IJsselbrug weinig waarde. Pas na de sloop van de vestingwerken en de komst van het spoor is deze toegang tot Zutphen belangrijk geworden.
- Belang standpunt huidige route **(5)**
 - Momenteel is de westelijke toegang de belangrijkste toegang tot Zutphen. Met name de snelwegverbindingen ten westen van de IJssel en het spoor verbinden Zutphen met het westelijk deel van Nederland.

Criteria Sint Janskerk

- Historisch belang plek toren **(2)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(3)**
- Grootte/hoogte van de toren **(4)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-2)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Sint Janskerk aanzienlijk belemmerd.



Beoordeling Sint Janskerk vanaf locatie IJsselbrug

$1+5+2+3+4-2 = 13$ punten



Waardering zichtbaarheid Sint Janskerk vanaf locatie IJsselbrug

Het object moet goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het middenstuk zichtbaar zijn.

Conclusie

Het object is goed zichtbaar. De spits zelfs in zijn geheel, echter door al aanwezige bebouwing en bomen is het middenstuk slecht zichtbaar. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren minimaal te behouden.



Criteria Broederenkerk

- Historisch belang plek toren **(3)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(1)**
- Grootte/hoogte van de toren **(1)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-1)**
 - Door de aanwezigheid bomen wordt het zicht op de Broederenkerk slechts in beperkte mate belemmerd.

Beoordeling Broederenkerk vanaf locatie IJsselbrug

$1+5+3+1+1-1 = 10$ punten



Waardering zichtbaarheid Broederenkerk vanaf locatie IJsselbrug

Het object moet enigszins zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel zichtbaar is.

Conclusie

Het object is goed zichtbaar. Het topstuk in zijn geheel en ook aanzienlijk deel van het middenstuk. Het advies luidt om bij de beoordeling van nieuwbouwplannen het zicht op de torenspits te behouden.

Criteria Wijnhuistoren

- Historisch belang plek toren **(4)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(5)**
- Grootte/hoogte van de toren **(4)**

Boomcorrectie

- Geen boomcorrectie

Beoordeling Wijnhuistoren vanaf locatie IJsselbrug

$1+5+4+5+4 = 19$ punten



Waardering zichtbaarheid Wijnhuistoren vanaf locatie IJsselbrug

Het object moet heel goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk en het middenstuk in zijn geheel zichtbaar zijn.

Conclusie

Het object is goed zichtbaar. De spits in zijn geheel en ook een groot gedeelte van het middenstuk. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren minimaal te behouden.



Criteria Drogenapstoren

- Historisch belang plek toren **(3)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(3)**
- Grootte/hoogte van de toren **(2)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-2)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Drogenapstoren aanzienlijk belemmerd.

Beoordeling Drogenapstoren vanaf locatie IJsselbrug

$1+5+3+3+2-2 = 12$ punten



Waardering zichtbaarheid Drogenapstoren vanaf locatie IJsselbrug

Het object moet enigszins zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel zichtbaar is.

Conclusie

Het object is onvoldoende zichtbaar. De spits is slechts gedeeltelijk zichtbaar. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren minimaal te behouden.

Criteria Walburgiskerk

- Historisch belang plek toren **(5)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(4)**
- Grootte/hoogte van de toren **(5)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-1)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Walburgiskerk slechts in beperkte mate belemmerd.

Beoordeling Walburgiskerk vanaf locatie IJsselbrug

$1+5+5+4+5-1 = 19$ punten



Waardering zichtbaarheid Walburgiskerk vanaf locatie IJsselbrug

Het object moet heel goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk en het middenstuk in zijn geheel zichtbaar zijn.

Conclusie

Het object is goed zichtbaar. De spits en het middenstuk zijn in het geheel zichtbaar. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren minimaal te behouden.



Zichtlocatie 2: IJsselpaviljoen

Vanaf standpunt 2 zijn twee van de vijf torens zichtbaar.

Criteria Standpunt IJsselpaviljoen

- Belang standpunt historische route **(1)**
 - Vanuit historisch belang heeft dit punt enigszins waarde. Lange tijd liep hier een route vanuit en richting het Noorden.
- Belang standpunt huidige route **(5)**
 - Momenteel is de westelijke toegang een belangrijk kruispunt in Zutphen. Met name de snelwegverbindingen ten westen van de IJssel en het spoor verbinden Zutphen met het westelijk deel van Nederland.

Criteria Sint Janskerk

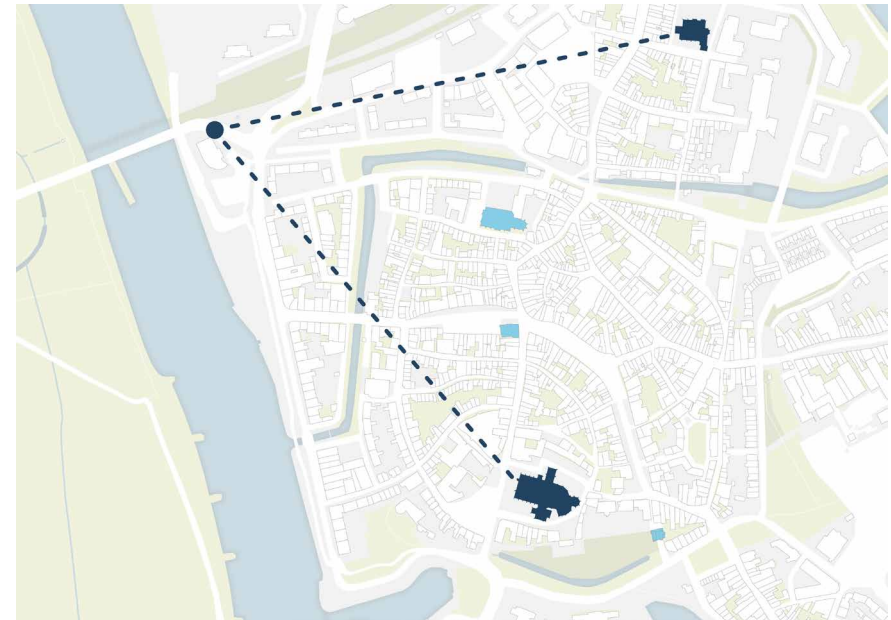
- Historisch belang plek toren **(2)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(3)**
- Grootte/hoogte van de toren **(4)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-1)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Sint Janskerk slechts in beperkte mate belemmerd.

Beoordeling Sint Janskerk vanaf locatie IJsselpaviljoen

$1+5+2+3+4-1 = 14$ punten



Waardering zichtbaarheid Sint Janskerk vanaf locatie IJsselpaviljoen

Het object moet goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het middenstuk zichtbaar zijn.

Conclusie

Het object is voldoende zichtbaar. De volledige spits is zichtbaar en een groot gedeelte van het middenstuk. Echter is door aanwezige bebouwing, bomen en verkeersborden het middenstuk niet volledig zichtbaar. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren minimaal te behouden.



Criteria Walburgiskerk

- Historisch belang plek toren **(5)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(4)**
- Grootte/hoogte van de toren **(5)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-1)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Walburgiskerk slechts in beperkte mate belemmerd.

Beoordeling Walburgiskerk vanaf locatie IJsselpaviljoen

$1+5+5+4+5-1 = 19$ punten



Waardering zichtbaarheid Walburgiskerk vanaf locatie IJsselpaviljoen

Het object moet heel goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk en het middenstuk in zijn geheel zichtbaar zijn.

Conclusie

Het object is onvoldoende zichtbaar. Door de aanwezige bebouwing is slechts een gedeelte van het middenstuk is zichtbaar. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren minimaal te behouden.



Zichtlocatie 3 Brugstraat

Vanaf standpunt 3 is slechts één van de vijf torens zichtbaar.

Criteria Standpunt Brugstraat

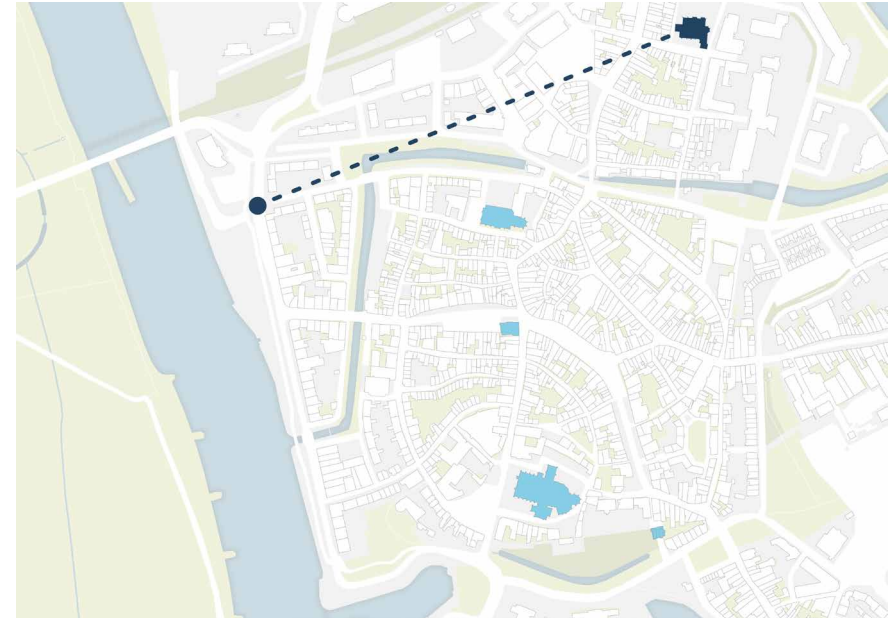
- Belang standpunt historische route **(2)**
 - Vanuit historisch belang heeft dit punt enigszins waarde. Lange tijd liep hier een route vanuit en richting het Noorden.
- Belang standpunt huidige route **(2)**
 - Momenteel is de route enkel van belang voor bewoners. Er is geen sprake van een directe (auto)verbinding tussen IJsselkade en de Brugstraat. Ook bezoekers van de binnenstad zullen niet snel de Brugstraat kiezen. Wel zijn er plannen (Binnenstadsvisie) om dit gebied op te waarderen en een primaire route tussen de IJsselkade en de binnenstad te laten vormen.

Criteria Sint Janskerk

- Historisch belang plek toren **(2)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(3)**
- Grootte/hoogte van de toren **(4)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-2)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Sint Janskerk aanzienlijk belemmerd.



Beoordeling Sint Janskerk vanaf locatie Brugstraat

2+2+2+3+4-2 = 11 punten



Waardering zichtbaarheid Sint Janskerk vanaf locatie Brugstraat

Het object moet enigszins zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel zichtbaar is.

Conclusie

Het object is onvoldoende zichtbaar. Door de aanwezige bebouwing en beplanting is slechts een deel van de spits zichtbaar. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren minimaal te behouden.

ST. JANSKERK



ZOMERBEELD

ST. JANSKERK



WINTERBEELD

Zichtlocatie 4 Marspoortstraat

Vanaf standpunt 4 is slechts één van de vijf torens zichtbaar.

Criteria Standpunt Marspoortstraat

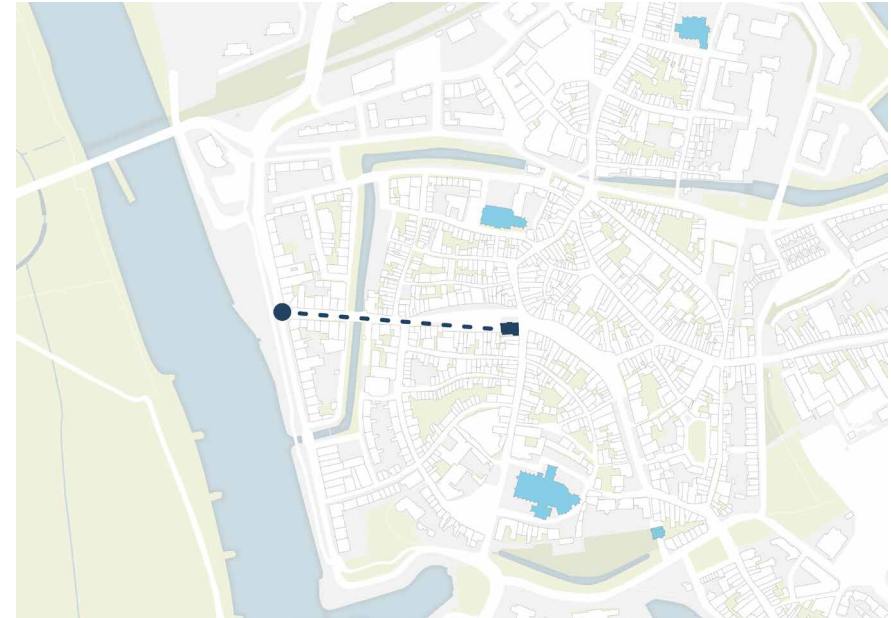
- Belang standpunt historische route **(5)**
 - Historisch gezien is dit een belangrijk punt, omdat hier een van de belangrijke toegangswegen van Zutphen, de Marspoort, heeft gestaan.
- Belang standpunt huidige route **(5)**
 - Voor toeristen vanaf de IJsselkade is dit de belangrijke route richting het middeleeuwse centrum van Zutphen.

Criteria Wijnhuistoren

- Historisch belang plek toren **(4)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(5)**
- Grootte/hoogte van de toren **(4)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-1)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Wijnhuistoren slechts in beperkte mate belemmerd.



Beoordeling Wijnhuistoren vanaf locatie Marspoortstraat

5+5+4+5+4-1 = 22 punten



Waardering zichtbaarheid Wijnhuistoren vanaf locatie Marspoortstraat

Het object moet (nagenoeg) in zijn geheel zichtbaar zijn, dat wil zeggen het topstuk, het middenstuk en een belangrijk gedeelte van het onderstuk (circa de helft)

Conclusie

Het object is uitstekend zichtbaar. Het volledige gebouw is tot aan het maaiveld zichtbaar. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren te behouden.



Zichtlocatie 5 Kattenhavestraat

Vanaf standpunt 5 zijn twee van de vijf torens zichtbaar.

Criteria Standpunt Kattenhavestraat

- Belang standpunt historische route **(2)**
 - Dit gedeelte van de IJsselkade is pas in een late fase ontwikkeld en historisch minder relevant. Wel heeft de monding van de Berkel in de IJssel vanuit historisch perspectief nog enige waarde voor de plek.
- Belang standpunt huidige route **(1)**
 - De Kattenhavestraat vormt geen primaire route richting het centrum, wel kun je via de zijstraten het centrum bereiken. Ook in de Binnenstadvisie maakt de Kattenhavestraat geen onderdeel uit van de primaire routes richting het historische stadscentrum.

Criteria Wijnhuistoren

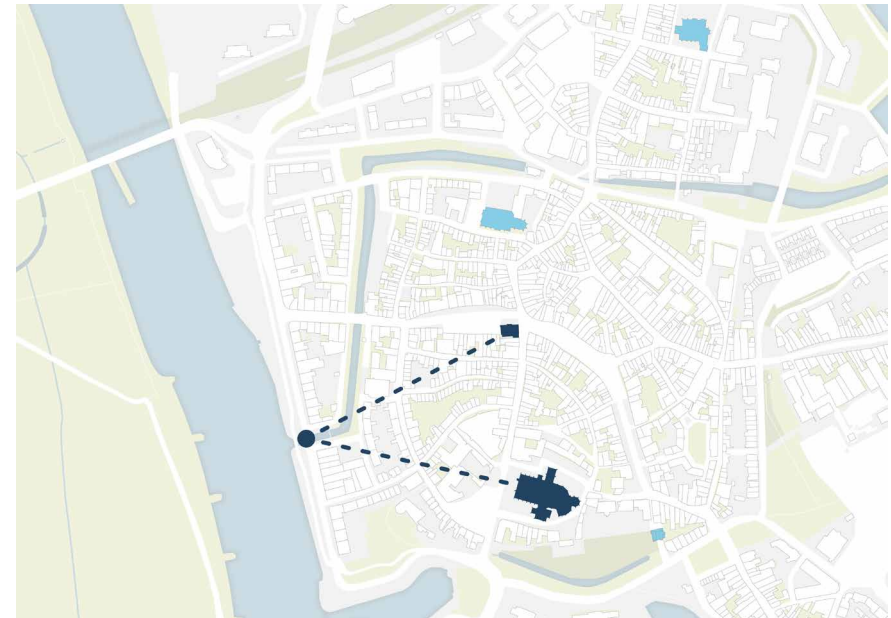
- Historisch belang plek toren **(4)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(5)**
- Grootte/hoogte van de toren **(4)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-3)**
 - Door de aanwezige bomen zullen zij in hun volgroeide staat het zicht op de Wijnhuistoren volledig belemmeren.

Beoordeling Wijnhuistoren locatie Kattenhavestraat

2+1+4+5+4-3 = 13 punten



Waardering zichtbaarheid Wijnhuistoren vanaf locatie Kattenhavestraat

Het object moet goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het middenstuk zichtbaar zijn.

Conclusie

Het object is onvoldoende zichtbaar. Door de aanwezige bebouwing is slechts een deel van de spits zichtbaar. Ook de aanwezige bomen hebben een negatief effect op de zichtbaarheid van de toren. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren minimaal te behouden.



Criteria Walburgiskerk

- Historisch belang plek toren **(5)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(4)**
- Grootte/hoogte van de toren **(5)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-3)**
 - Door de aanwezige bomen zullen zij in hun volgroeide staat het zicht op de Walburgiskerk volledig belemmeren.

Beoordeling Walburgiskerk locatie Kattenhavestraat

$2+1+5+4+5-3 = 14$ punten

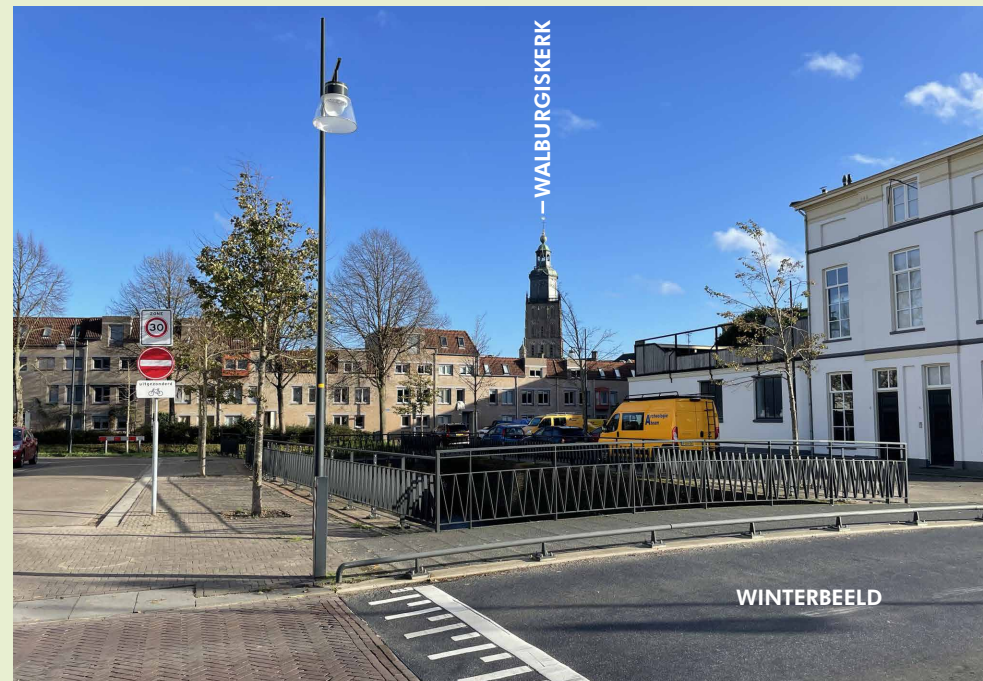


Waardering zichtbaarheid Walburgiskerk vanaf Kattenhavestraat

Het object moet goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het middenstuk zichtbaar zijn.

Conclusie

In de zomerperiode wordt het zicht op de toren volledig geblokkeerd door volgroeide bomen. In de winterperiode is zij echter goed herkenbaar. De volledige spits en het middenstuk zijn dan zichtbaar. Het advies luidt om bij de beoordeling van nieuwbouwplannen het zicht op de torenspits en een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het middenstuk te behouden.



Zichtlocatie 6 Kuiperstraat

Vanaf standpunt 6 is slechts één van de vijf torens zichtbaar.

Criteria Standpunt Kuiperstraat

- Belang standpunt historische route **(0)**
 - Historisch gezien heeft dit punt van de IJsselkade geen waarde.
- Belang standpunt huidige route **(3)**
 - De Kuiperstraat vormt een directe verbinding met het centrale deel van de binnenstad, maar is niet even belangrijk als bijvoorbeeld de Marspoortstraat. Wel maakt zij in de Binnenstadsvisie onderdeel uit van de primaire routes van de IJsselkade richting de binnenstad.

Criteria Walburgiskerk

- Historisch belang plek toren **(5)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(4)**
- Grootte/hoogte van de toren **(5)**

Boomcorrectie

- Geen boomcorrectie

Beoordeling Walburgiskerk vanaf locatie Kuiperstraat

0+3+5+4+5 = 17 punten



Waardering zichtbaarheid Walburgiskerk vanaf locatie Kuiperstraat

Het object moet goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het middenstuk zichtbaar zijn.

Conclusie

Het object is voldoende zichtbaar. De volledige spits is zichtbaar en een deel van het middenstuk. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren minimaal te behouden.



Zichtlocatie 7 Zuidhoek IJsselkade

Vanaf standpunt 7 is slechts één van de vijf torens zichtbaar.

Criteria Standpunt Zuidhoek IJsselkade

- Belang standpunt historische route **(3)**
 - Dit punt was onderdeel van de voormalige vestingwerken (Bourgogne Bolwerk). Daarnaast lag op deze plek ooit een doorwaadbare plaats in de oude ligging van de IJssel.
- Belang standpunt huidige route **(1)**
 - De zuidhoek van de IJsselkade vormt geen directe verbinding met de binnenstad. Wel is de route enigzins van belang voor de verbinding van de IJsselbrug met de zuidelijk gelegen delen van Zutphen.

Criteria Walburgiskerk

- Historisch belang plek toren **(5)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(4)**
- Grootte/hoogte van de toren **(5)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-1)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Walburgiskerk slechts in beperkte mate belemmerd.

Beoordeling Walburgiskerk locatie Zuidhoek IJsselkade

$3+1+5+4+5-1 = 17$ punten



Waardering zichtbaarheid Walburgiskerk locatie Zuidhoek IJsselkade

Het object moet goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het middenstuk zichtbaar zijn.

Conclusie

Het object is goed zichtbaar. De volledige spits en middenstuk zijn zichtbaar en ook een deel van het schip is zichtbaar. Wel valt door de aanwezige beplanting het gebouw enigzins weg. Bij de beoordeling van nieuwbouwplannen dienen de torenspits en het middenstuk volledig zichtbaar te blijven.



Zichtlocatie 8 Martinetsingel

Vanaf standpunt 8 zijn drie van de vijf torens zichtbaar.

Criteria Standpunt Martinetsingel

- Belang standpunt historische route **(3)**
 - Dit punt vormde de entree van de Oude Haven en was vanuit historisch perspectief het aangezicht van Zutphen voor de vele handelsreizigers die hier aanmeerden.
- Belang standpunt huidige route **(3)**
 - De Martinetsingel vormt geen directe verbinding met de binnenstad. Omdat er ook nu nog een haven gesitueerd is, fungeert dit punt wel als een belangrijk oriëntatiepunt.

Criteria Wijnhuistoren

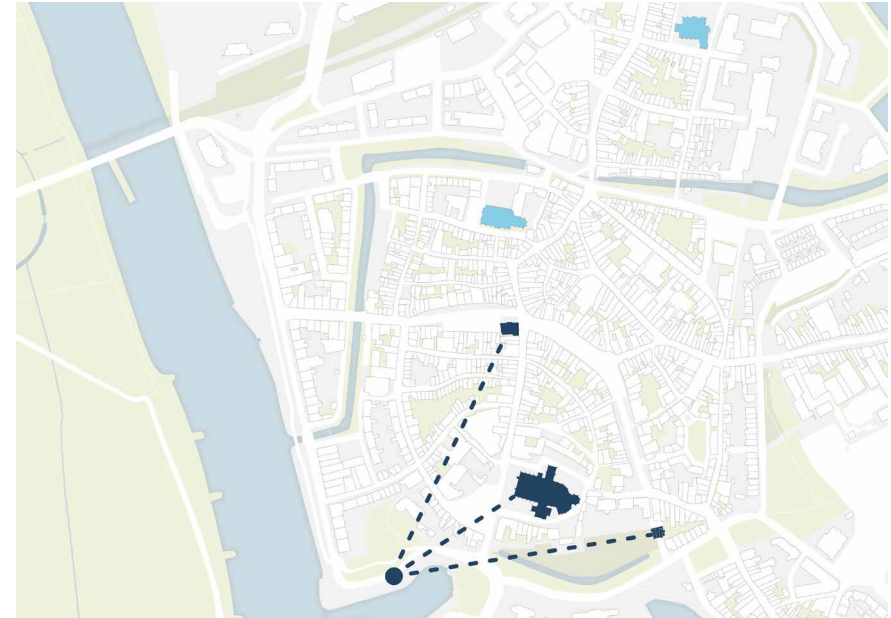
- Historisch belang plek toren **(4)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(5)**
- Grootte/hoogte van de toren **(4)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-2)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Wijnhuistoren aanzienlijk belemmerd.

Beoordeling Wijnhuistoren vanaf locatie Martinetsingel

$3+3+4+5+4-2 = 17$ punten



Waardering zichtbaarheid Wijnhuistoren vanaf locatie Martinetsingel

Het object moet goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het middenstuk zichtbaar zijn.

Conclusie

Het object is onvoldoende zichtbaar. Enkel de volledige spits is zichtbaar. Het advies luidt om het bestaande zicht op de toren minimaal te behouden.



Criteria Walburgiskerk

- Historisch belang plek toren **(5)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(4)**
- Grootte/hoogte van de toren **(5)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-2)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Walburgiskerk aanzienlijk belemmerd.

Beoordeling Walburgiskerk vanaf locatie Martinetsingel

$3+3+5+4+5-2 = 18$ punten



Waardering zichtbaarheid Walburgiskerk vanaf locatie Martinetsingel

Het object moet heel goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk en het middenstuk in zijn geheel zichtbaar zijn.

Conclusie

Het object is (in de winterperiode) uitstekend zichtbaar. De spits en het middenstuk zijn dan in het geheel zichtbaar. Ook een groot deel van het schip is te zien. Wel valt door de aanwezige beplanting het gebouw in de zomerperiode enigszins weg. Het advies luidt om bij de beoordeling van nieuwbouwplannen het zicht op de torenspits en het volledige middenstuk te behouden.

Criteria Drogenapstoren

- Historisch belang plek toren **(3)**
- Herkenbaarheid/architectuur toren **(3)**
- Grootte/hoogte van de toren **(2)**

Boomcorrectie

- Zicht ontnemende factor bomen **(-2)**
 - Door de aanwezige bomen wordt het zicht op de Drogenapstoren aanzienlijk belemmerd.

Beoordeling Drogenapstoren locatie Martinetsingel

$3+3+3+3+2-2 = 12$ punten



Waardering zichtbaarheid Drogenapstoren vanaf locatie Martinetsingel

Het object moet enigszins zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel zichtbaar is.

Conclusie

Het object is (in de winterperiode) uitstekend zichtbaar. De toren is volledig zichtbaar. Wel blokkeert de bestaande beplanting gedeeltelijk het zicht. Het advies luidt om bij de beoordeling van nieuwbouwplannen het zicht op de torenspits te behouden.



Samenvattende Tabel

Zichtlocatie	Zichtbare toren(s)	Punten	Score	Huidig zicht	Advies zichtbaarheid object
1: IJsselbrug	Sint Janskerk	13		Voldoende	bestaand zicht behouden
	Broederenkerk	10		Uitstekend	zicht op torenspits en circa helft middenstuk bewaren
	Wijnhuistoren	19		Voldoende	bestaand zicht behouden
	Drogenapstoren	12		Onvoldoende	bestaand zicht minimaal behouden
	Walburgiskerk	19		Voldoende	bestaand zicht behouden
2: IJsselpaviljoen	Sint Janskerk	14		Voldoende	bestaand zicht behouden
	Walburgiskerk	19		Onvoldoende	bestaand zicht minimaal behouden
3: Brugstraat	Sint Janskerk	11		Onvoldoende	bestaand zicht minimaal behouden
4: Marspoortstraat	Wijnhuistoren	22		Uitstekend	bestaand zicht behouden
5: Kattenhavestraat	Wijnhuistoren	13		Onvoldoende	bestaand zicht minimaal behouden
	Walburgiskerk	14		Voldoende	zicht op torenspits circa helft van middenstuk bewaren
6: Kuiperstraat	Walburgiskerk	17		Voldoende	bestaand zicht behouden
7: Zuidhoek IJsselkade	Walburgiskerk	17		Uitstekend	zicht op volledige torenspits en middenstuk bewaren
8: Martinetsingel	Wijnhuistoren	17		Onvoldoende	bestaand zicht minimaal behouden
	Walburgiskerk	18		Uitstekend	zicht op volledige torenspits en middenstuk bewaren
	Drogenapstoren	12		Uitstekend	zicht op torenspits circa helft van middenstuk bewaren

Samenvatting Systematiek

< 3 punten		13 - 17 punten	
3 - 7 punten		18 - 22 punten	
8 - 12 punten		22 > punten	

- 5 torens** Het object moet (nagenoeg) in zijn geheel zichtbaar zijn, dat wil zeggen het topstuk, het middenstuk en een belangrijk gedeelte van het onderstuk (circa de helft)
- 4 torens** Het object moet heel goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk en het middenstuk in zijn geheel zichtbaar zijn.
- 3 torens** Het object moet goed zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het middenstuk zichtbaar zijn.
- 2 torens** Het object moet enigszins zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat het topstuk in zijn geheel zichtbaar is.
- 1 toren** Het object moet zichtbaar zijn, dat wil zeggen dat een belangrijk gedeelte (circa de helft) van het topstuk zichtbaar is.
- 0 torens** Het object hoeft niet zichtbaar te zijn.





DEEL 2



Scenariostudie

Dit deel gaat in op de mogelijke scenario's voor bebouwing op de locatie Kattenhavestraat waarbij de opdracht uit de motie (het terugbrengen van de bouwhoogte in relatie tot de zichtlijnen) wordt onderzocht. De gekozen scenario's zijn in deze studie beschreven en visueel gemaakt. Uiteindelijk zorgt de algehele belangenafweging (waaronder stedenbouw, erfgoed, woningbouwopgave en doelgroep, verkeer en parkeren en de financiële uitvoerbaarheid) voor een gemotiveerde keuze over wat op de locatie wenselijk en mogelijk is.

In navolgende studie komen een zestal scenario's aan bod. Te beginnen bij het ingediende bouwplan van 3 bouwlagen met daarboven een kapverdieping (3 lagen + kap). De volgende scenario's zijn onderzocht:

- 3 lagen met kapverdieping (ingediend bouwplan)
- 2 lagen met kapverdieping
- 1 laag met kapverdieping
- 3 lagen met kapverdieping verkort en terugliggend
- 3 lagen plat volle lengte
- 3 & 2 lagen met kapverdieping getrapt en terugliggend

Om de scenario's te onderzoeken is het 3D Bag model van de TU-Delft (sept, 2021) gebruikt. Deze is gecombineerd met een zelfgemaakte foto van de Walburgiskerk. Foto en 3D-model zijn vervolgens gesynchroniseerd zodat beide qua positie perfect overeenkomen. Vervolgens zijn de diverse scenario's in het 3D-model geplaatst en gevisualiseerd.



3D-BAG model TU-Delft



Foto Walburgiskerk



Foto en 3D-model
gesynchroniseerd

Beoordeling Bouwplan

Als eerste scenario wordt het ingediende bouwplan beoordeeld. Het bouwplan bestaat uit 3 bouwlagen met een kapverdieping. Gekeken is of dit bouwplan voldoet aan de adviezen uit deze studie. Indien dit niet het geval is wordt gekeken op welke wijze het plan wel zou kunnen voldoen aan de adviezen uit deze studie. Bijvoorbeeld door er één of twee verdiepingen af te halen.

Na deze beoordeling worden nog een aantal alternatieven aangedragen die ook voldoen aan de studie en die vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook acceptabel zijn.



Principe ingediend bouwplan

Dit scenario toont het ingediende bouwplan. Het bouwplan gaat uit van 3 bouwlagen met kapverdieping. Zoals in de visualisatie hiernaast is te zien beneemt het bouwplan voor een groot gedeelte het zicht op de Walburgiskerk. De conclusie uit de zichtlijnenstudie dat “...het object goed zichtbaar moet zijn ... het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte van het middenstuk...” wordt hiermee niet gerespecteerd. Om die reden is het voorgestelde bouwplan niet passend binnen de studie zichtlijnen uit deel 1.

Principe 2 bouwlagen met kap volledige breedte

Dit scenario toont een bouwplan die één laag lager is dan het ingediende bouwplan. Het gaat dan om 2 bouwlagen met kapverdieping over de volledig breedte van het ingediende bouwplan. Zoals in de visualisatie hiernaast is te zien, is een groot gedeelte van de toren nog zichtbaar. Het topstuk is in zijn geheel zichtbaar en ook een belangrijk deel van het middenstuk. De conclusie uit de zichtlijnenstudie dat “...het object goed zichtbaar moet zijn ... het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte van het middenstuk...” wordt hiermee gerespecteerd. Om die reden is het voorgestelde bouwplan passend binnen de studie zichtlijnen uit deel 1.



Principe 1 bouwlaag met kap volledige breedte

Dit scenario toont een bouwplan die twee lagen lager is dan het ingediende bouwplan. Het gaat dan om 1 bouwlaag met kapverdieping over de volledig breedte van het ingediende bouwplan. Zoals in de visualisatie hiernaast is te zien, blijft het zichtbare deel van de Walburgiskerk in zijn geheel zichtbaar. Er is geen sprake van belemmering van het zicht op de toren. De conclusie uit de zichtlijnenstudie dat “...het object goed zichtbaar moet zijn ... het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte van het middenstuk...” wordt hiermee gerespecteerd. Om die reden is het voorgestelde bouwplan passend binnen de studie zichtlijnen uit deel 1.



Alternatieven

Naast het ingediende bouwplan en de getoonde mogelijkheden waarbij één of twee bouwlagen minder gerealiseerd worden zijn er ook nog andere scenario's te bedenken die wellicht financieel en ruimtelijk passend zijn en toch het zicht op de Walburgiskerk respecteren. Hierbij kan gedacht worden aan een initiatief welke getrapt in hoogte afloopt van 3 naar 2 bouwlagen. Maar ook het terugleggen van de gevel ten opzichte van de rooilijn aan de Kattenhavestraat is een mogelijkheid.

Navolgend worden een 3-tal scenario's geschetst die vanuit stedenbouwkundig oogpunt een optie kunnen zijn voor het realiseren van woningen aan de Kattenhavestraat. Aangegeven wordt dat dit slechts een drietal voorbeelden zijn en dat er waarschijnlijk nog meer opties passend zijn.



3 bouwlagen plat zonder kapverdieping

Dit scenario toont een bouwplan bestaande uit 3 bouwlagen met een plat dak zonder kap. Zoals in de visualisatie hiernaast is te zien, is een gedeelte van de toren nog zichtbaar. Het scenario is vergelijkbaar met 2 bouwlagen + kapverdieping. Het topstuk is in zijn geheel zichtbaar en ook een belangrijk deel van het middenstuk. De conclusie uit de zichtlijnenstudie dat “...het object goed zichtbaar moet zijn ... het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte van het middenstuk...” wordt hiermee gerespecteerd. Om die reden is het voorgestelde bouwplan passend binnen de studie zichtlijnen uit deel 1.

3 bouwlagen met kap verkort en terugliggend

Dit scenario gaat uit van een verkorte versie van het ingediende bouwplan. (2/3 van de initiële breedte). Daarnaast is de bebouwing 3m teruggelegd t.o.v. de rooilijn aan de Kattenhavestraat. Zoals in de visualisatie hiernaast is te zien beneemt het scenario slechts in beperkte mate het zicht op de Walburgiskerk. De conclusie uit de zichtlijnenstudie dat *"...het object goed zichtbaar moet zijn ... het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte van het middenstuk..."* wordt hiermee gerespecteerd. Om die reden is het voorgestelde bouwplan passend binnen de studie zichtlijnen uit deel 1.



3 & 2 bouwlagen met kap getrapt en terugliggend

Dit scenario gaat uit van een variant op bovenstaand scenario waarbij het het hoge deel 1/2 van de initiële lengte bedraagt en het overige deel uitgevoerd is als 2 bouwlagen met kap. Ook hier is de bebouwing 3m teruggelegd t.o.v. de rooilijn aan de Kattenhavestraat. Zoals in de visualisatie hiernaast is te zien beneemt het scenario slechts in beperkte mate het zicht op de Walburgiskerk. De conclusie uit de zichtlijnenstudie dat *"...het object goed zichtbaar moet zijn ... het topstuk in zijn geheel en een belangrijk gedeelte van het middenstuk..."* wordt hiermee gerespecteerd. Om die reden is het voorgestelde bouwplan passend binnen de studie zichtlijnen uit deel 1.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement