

Lunette-Eiland Zutphen

Beeldkwaliteitsplan

Datum: 02 Februari 2022



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Stedenbouwkundige analyse	4
2.1	Lunette-eiland in ruimtelijke context	4
2.1.1	Ligging	4
2.1.2	Historie	5
2.1.3	Locatie Lunette-eiland	7
2.1.4	Historie gevangenis	10
2.1.5	Menselijke invloeden en archeologische verwachting	11
2.2	Stedenbouwkundige ligging	12
2.3	Bereikbaarheid	13
2.4	Analyse Gevangenisterrein	13
2.4.1	Perceel en belendingen	13
2.4.2	Groenstructuur	14
2.5	Analyse Gevangenisgebouwen	15
2.5.1	Gevangenisgebouw (Lunettestraat 3)	16
2.5.2	Dienstwoningen (Lunettestraat 5, 7, 9, 11 en 13)	16
2.5.3	Directeurswoning (Lunettestraat 1)	16
3	Stedenbouwkundige ontwerpvisie	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Mogelijke bestemmingen	17
3.3	Ontwerp	17
3.4	Ontsluiting en parkeren	21
3.5	Bestaande Hoofdgebouw (Lunettestraat 3)	22
3.6	Nieuwbouw Woningen	23
3.7	Nieuwe bestemmingsplan	23
4	Beeldkwaliteit Lunette-eiland	24
4.1	Algemeen	24
4.1.1	Nieuw te realiseren bebouwing	25
4.1.2	Openbare ruimte	28
4.1.3	Te handhaven bebouwing	32

1 Inleiding

Het Lunette-eiland aan de Lunettenstraat in Zutphen heeft zijn oorspronkelijke functie als Jeugdgevangenis verloren. De Jeugdgevangenis was tot 2008 nog in gebruik bij de Dienst Justitiële Inrichtingen van het Ministerie van Justitie. Het deel van het terrein waarop de gebouwen van de Jeugdgevangenis staan, is door Bijont / Aannemersbedrijf Kuipers in 2018 van het Rijk gekocht na een openbaar biedingen traject.

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het terrein voor woningbouw te ontwikkelen.

De Jeugdgevangenis is een bijzondere plek in de Zutphense wijk Waterkwartier. Mede door de gracht en de muren en hekwerken rondom de gebouwen keert het complex zich af van de omgeving. Er is bijna letterlijk en figuurlijk sprake van een eiland. Het is een bijzondere plek die elke buurtbewoner kent, maar die (gelukkig) maar zeer weinig mensen van binnenuit hebben gezien.

Van binnenuit is het complex in zichzelf gekeerd. Bijna contemplatief als een klooster. Rondom het complex is er echter voldoende ruimte voor een parkachtige omgeving door het water en de groene overgang naar de aanliggende deelwijken.

De locatie ligt op nog geen 10 minuten loopafstand van het centrum van Zutphen.

Op 2 minuten loopafstand ligt een nieuw winkelcentrum.

Het voornemen is om voor deze planontwikkeling een aantal grote gebouwen op het terrein te slopen en op deze vrijgekomen locaties woningen te realiseren. In overleg met de gemeente is bepaald dat naast de 5 bestaande dienstwoningen en de directeurswoning, 20 nieuwbouwwoningen en 9 appartementen op het terrein worden gerealiseerd. Hiervoor wordt het huidige bestemmingsplan herzien.

In dit document zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit verder onderbouwd en uitgewerkt op een zodanige manier dat bij de verdere planontwikkeling ruimte is voor alternatieve ontwerpbeslissingen, zonder de beeldkwaliteit te niet te doen.

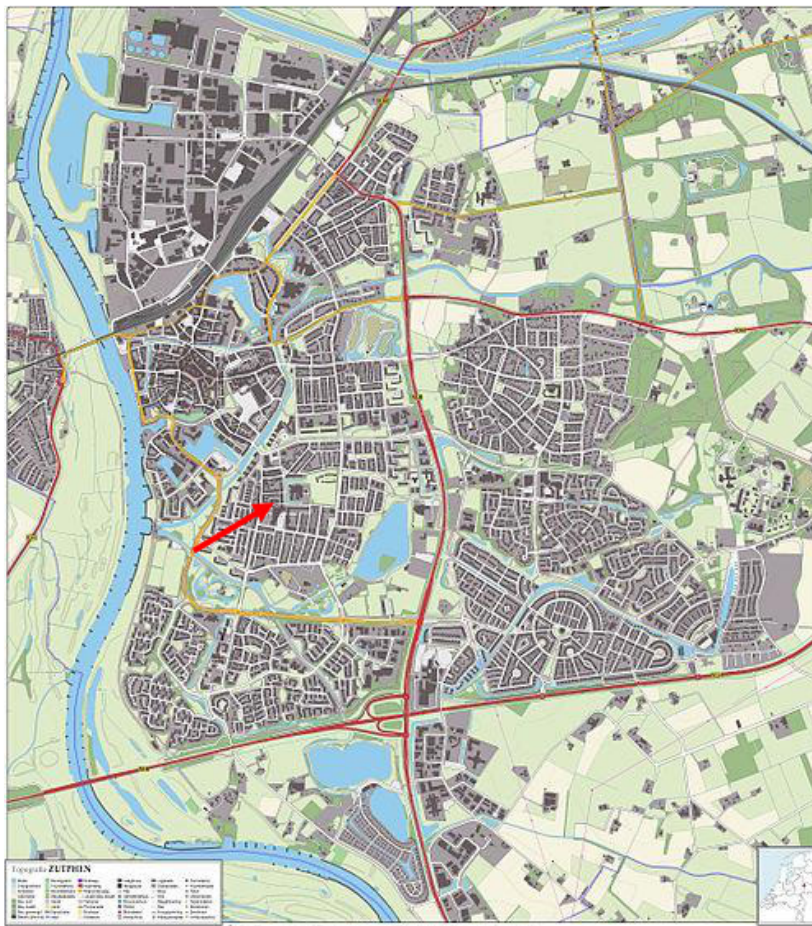
Voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt bij het bestemmingsplan in procedure gebracht en te zijner tijd vastgesteld, waardoor het onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke welstandsnota.

2 Stedenbouwkundige analyse

2.1 Lunette-eiland in ruimtelijke context

2.1.1 Ligging

Zutphen is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland en heeft 47.112 inwoners 1). Zutphen maakt samen met Apeldoorn en Deventer deel uit van de Stedendriehoek. Zutphen is gelegen aan de rivier de IJssel aan de monding van de Berkel. Door de ligging op het kruispunt van de doorgaande route van West-naar Oost-Nederland en de IJssel en Berkel kon Zutphen zich ontwikkelen als belangrijke handelsstad. Station Zutphen vormt een belangrijk spoorwegknooppunt in alle windrichtingen en is dit een belangrijk station voor de verbinding met de Achterhoek en Twente. Zutphen ligt op enige afstand van het de autosnelwegen A1 en A50 en is te bereiken via de provinciale wegen N314, N319, N345, N346, N348 en N826.



Afbeelding Zutphen met ligging Lunette-eiland

1) inwoneraantal per 1 april 2011, bron: CBS

2.1.2 Historie

Gedurende de laatste periode waarin het Scandinavische landijs tot in Midden-Nederland (Salien) kwam, is een brede landijs lob via het IJssel dal in zuidelijke richting doorgedrongen. Daarbij is een diep dal gevormd, dat door de IJssel is opgevuld met vooral oude rivierzanden. Vooral in het Weichselien is rivierzand door de westenwind getransporteerd. Op deze wijze zijn lage dekzandruggen ontstaan. De Berkel heeft zich ingesneden in het Achterhoeks dekzandgebied en daarbij een breed dal gevormd, waarin klei en zand (beekafzettingen) zijn afgezet.

Zutphen ontstond in de Romeinse tijd als Germaanse nederzetting op een rivierduinencomplex. De plaats is al bijna 2000 jaar continu bewoond en is een van de oudste steden van Nederland. De naam Zutphen is ontstaan uit Zuid venne, een rivier-duinencomplex tussen drassige weidegrond. De nederzetting bleef in de vroege Middeleeuwen op het huidige 's-Gravenhof bestaan in tegenstelling tot veel andere woonplaatsen in de Volksverhuizingentijd. Na de incorporatie van de IJsselstreek bij het Frankische rijk rond 800 werd Zutphen een grafelijk bestuurlijk centrum.

De eilandvormige rug te midden van drassige gronden waarop de stad is gebouwd, evenals de regionale betekenis en de vestingstatus hebben ertoe bijgedragen dat het wegenpatroon om Zutphen een radiaal patroon kent, waarbij de hoger gelegen terreingedeelten gebruikt zijn.

In 882 werd het hier gevestigde Frankische koningshof verwoest door Vikingen.

In 890 werd door graaf Everhardus van Hamaland een grote ringburgwal aangelegd, met drie grachten eromheen: een 20 meter brede U-vormige gracht en een spitse smalle gracht erbuiten. De loop van de markten Groenmarkt, Houtmarkt en Zaadmarkt zijn nog een deel van die voormalige ringwal en gracht.

In het midden van de 11e eeuw werd Zutphen enige tijd een keizerlijke residentie en werd een romaanse palts gebouwd. Sinds 1046 was de bisschop van Utrecht landheer van het Zutphense graafschap en de burg. De bisschop liet een grote kapittelkerk stichten, de huidige Sint Walburgiskerk.

De naam Zutphen wordt in 1053 voor het eerst vermeld in een oorkonde van de abdij Corvey aan de Wezer. Het bezit van de abdij bestond onder andere uit goederen gelegen in Zutphen, in de gouw Hamaland. Het in dit stuk vermelde oppidum Zutphen was nog geen versterkte burcht, maar een administratief centrum.

In de loop van de late 11e eeuw en de vroege 12e eeuw wisten de graven van Zutphen steeds meer macht naar zich toe te trekken. Zutphen werd hun residentie, zij hadden er hun verblijfplaats, gebouwd op een hoger gelegen gebied aan de IJssel. De naam 's Gravenhof in het centrum van Zutphen is hier nog een verwijzing naar.

In 1101 wordt voor het eerst een Graaf van Zutphen genoemd: Otto van Zutphen. Na zijn overlijden ging het graafschap via vererving over in het geslacht van de graven van Gelre. Het Graafschap Zutphen werd hierdoor tot 1579 (het ontstaan van de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden) als twee-eenheid verbonden met het Graafschap Gelre (graven van Gelre en Zutphen).

Graaf Otto I van Gelre en Zutphen verleende de stad tussen 1191 en 1196 als eerste Gelderse stad stadsrechten. Dat betekende o.a. zelfbestuur, eigen rechtspraak, en het instellen van de nog altijd bestaande donderdagmarkt.

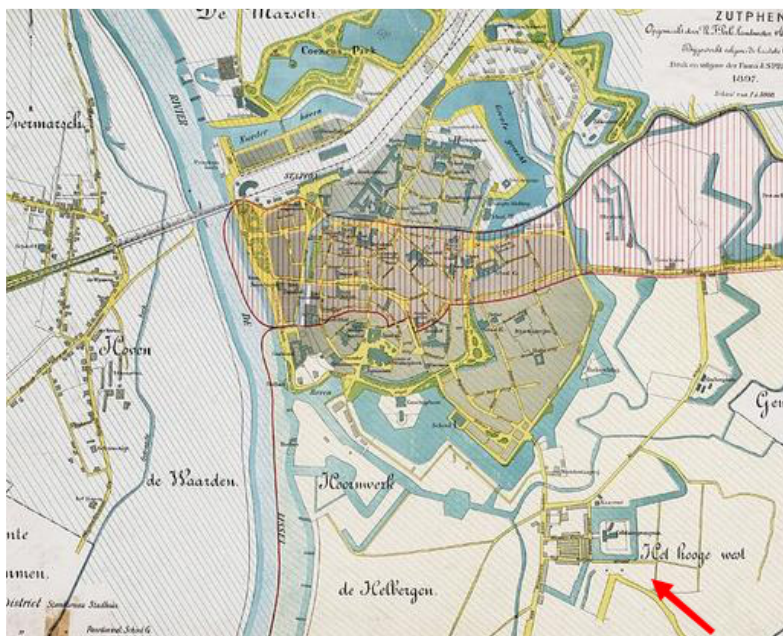
Dat Zutphen na de verlening van stedelijke rechten groeikracht bezat, wordt bewezen door het feit dat er rondom 1250 een noordelijke voorstad ontstond, de Nieuw-stad. In de loop van de 14e eeuw ontwikkelde zich aan de oostzijde van de oude kern de Spitaalstad die in 1393 ommuurd is.

Omstreeks 1200 na Chr. ontstond een open verbinding tussen de Zuiderzee en de Noordzee. De IJssel kreeg hierdoor veel Rijnwater te verwerken. Als gevolg hiervan heeft de IJssel verschillende keren gemeanderd, waarbij telkens nieuwe oeverwallen, bestaande uit zavel en lichte klei, zijn opgebouwd. In de Late Middeleeuwen zijn dijken langs de IJssel aangelegd, waarna uiterwaarden zijn ontstaan. Om de afvoer te bevorderen zijn omstreeks 1400 de IJsselbochten bij Herbergen en Empe afgesneden en gekanaliseerd. De IJssel is echter blijven overstromen. Slechts de hoger gelegen terreingedeelten bij Zutphen zijn hiervoor gespaard gebleven.

In de loop van de 13e eeuw is de stad opgenomen in het Hanze-verbond. Zutphen vervulde hierin voornamelijk een overlaadfunctie, vanwege de ligging tussen Zuiderzee en het Duitse achterland, en aan de IJssel en Berkel. Samen met Deventer, Zwolle en Kampen kreeg de stad dan ook een internationale handelspositie. De IJsselsteden waren bovendien gedurende de geschiedenis belangrijk vanwege hun strategische ligging.

Na de Sint Elisabethsvloed in 1421 begon de IJssel te verzanden. Mede als gevolg van de opkomende handelscentra in het westen van Nederland werd het oost-west verkeer belangrijker dan het noord-zuid verkeer. De bouw van een paalbrug in 1486 en schipbrug in 1604 over de IJssel en de toenemende Berkelvaart onderstrepen dit. Onder invloed van de verzanding van de IJssel, de afname van de Hanze, de opkomst van andere handelssteden en de Tachtigjarige Oorlog nam de internationale handelsfunctie van Zutphen af.

Door de strategische ligging wordt menigmaal om Zutphen gestreden tijdens de Bourgondische oorlogen (1473, 1477, 1481 en 1492) en de Tachtigjarige oorlog (1572 (bloedbad van Zutphen), 1579, 1583, 1584, 1586, 1591 en 1629). In 1591 krijgt de stad de vestingstatus. Tijdens het Rampjaar 1672 werd de stad veroverd door de Fransen.



Zutphen met verdedigingswerken en rechtsonder de gevangenis, 1897

In de 17e en 18e eeuw werd Zutphen een Frontierstad van de republiek van de 7 Verenigde Nederlanden. Er werd een nieuwe gordel van verdedigingswerken aangebracht waardoor een eventuele vijand verder van de stad kon worden tegengehouden. In de periode daarna groeide het inwonertal van de stad uit naar meer dan 15.000.

Verdere ruimtelijk expansie was weer mogelijk toen in 1874 in het kader van de vestingwet de vesting Zutphen werd opgeheven en de wallen om de stad verwijderd konden worden. Veel resten van de vestingwerken zijn direct of indirect nog zichtbaar.

2.1.3 Locatie Lunette-eiland

De locatie van het Lunette-eiland ligt ten zuidoosten van het stadscentrum van Zutphen, ten westen van de nieuwe te ontwikkelen wijk Lunettentuin, ten noorden van het gerevitaliseerde winkelcentrum.

De historie van het terrein gaat terug tot in de Late Middeleeuwen. Tot in de 18e eeuw was het gebied ten zuidoosten van Zutphen uitsluitend agrarisch in gebruik. De ovale lemige zandhoogte, waarop de jeugdgevangenis ligt, is historisch onder twee namen bekend: de Spittaalderkamp en De Vijf Morgen. Beide namen zijn vereeuwigd in straatnamen resp. ten noorden en zuiden van het Lunette-eiland. De Vijf Morgen (zoals we het terrein nu maar even noemen) maakten oorspronkelijk deel uit van het Gelderse grafelijke goed Wesse. In 1321 en 1323 worden grote delen van de villa Wesse (dan behorend tot het kerspel Warnsveld) door de Gelderse graaf Reynald II aan de stad Zutphen geschonken. Het zou tot 1929 in bezit van de stad blijven. Het toponiem Vijf Morgen dateert van na de middeleeuwen. Het duidt op het formaat van het stuk grond – een morgen is het gebied dat in één morgen te ploegen is. Pas in 1796 vinden weer ingrijpende veranderingen plaats op het terrein van de Vijf Morgen. Directeur-generaal der fortificatiën Herman van Hooff laat een verdedigingslinie aan de zuidoostzijde van de stad aanleggen. Deze linie staat bekend als de Linie van Wambuis, naar de gelijknamige herberg aan de Emmerikseweg. Aan de oostzijde van de stad worden in 1799 de vestingwerken uitgebreid met de Linie van Van Hooff. Deze bouwactiviteiten zijn te relateren aan het uitroepen van de Bataafse Republiek in 1795. Dit was in feite een vazalstaat van Frankrijk. De in deze periode dreigende oorlogen met onder meer Engeland en Oostenrijk maakten de defensieve maatregelen noodzakelijk.

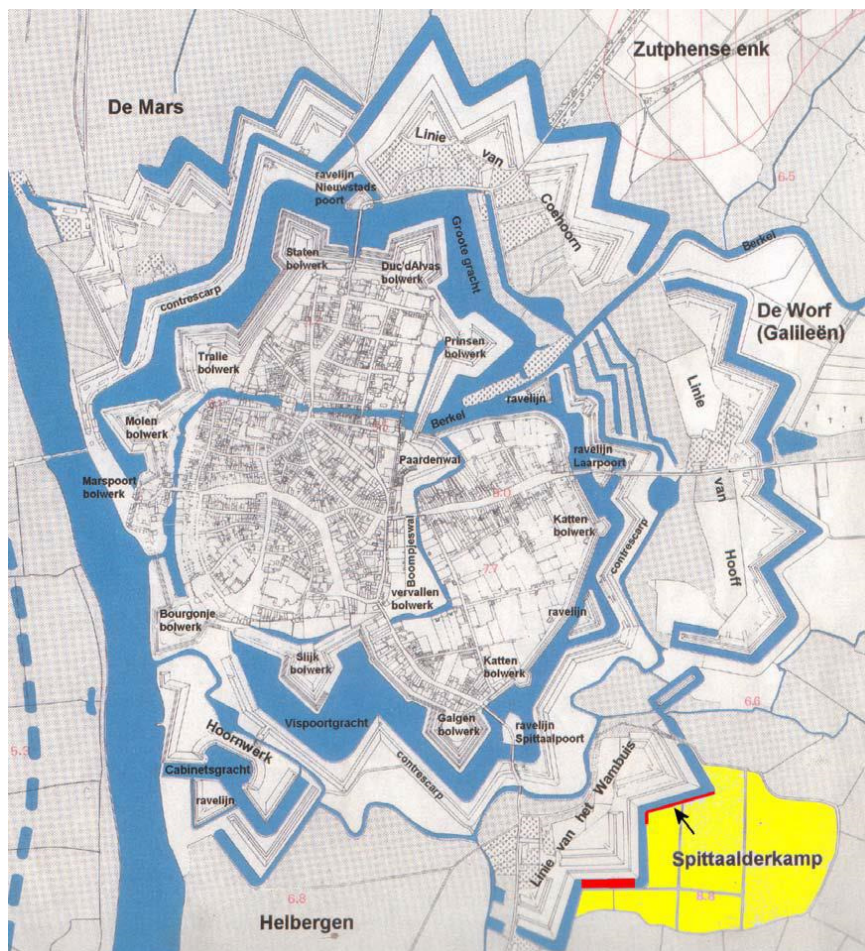
De opheffing van de vestingstatus van Zutphen resulteerde in 1885 in de egalisatie van de lunetten en de aanleg van de Lunettenstraat, Wambuisstraat en Vijfmorgen-straat. Vanaf datzelfde jaar werden deze straten volgebouwd met kleine woningen voor de lagere klassen. Op de middelste Lunet van de Linie van Wambuis werd in 1886 de gevangenis gebouwd. Het vierkante terrein werd met gebruikmaking van de bestaande lunettengrachten omgracht. Een forse uitbreiding van de gebouwen volgde in 1903.



Zutphen, 1914



Afbeelding Lunette-eiland in directe omgeving

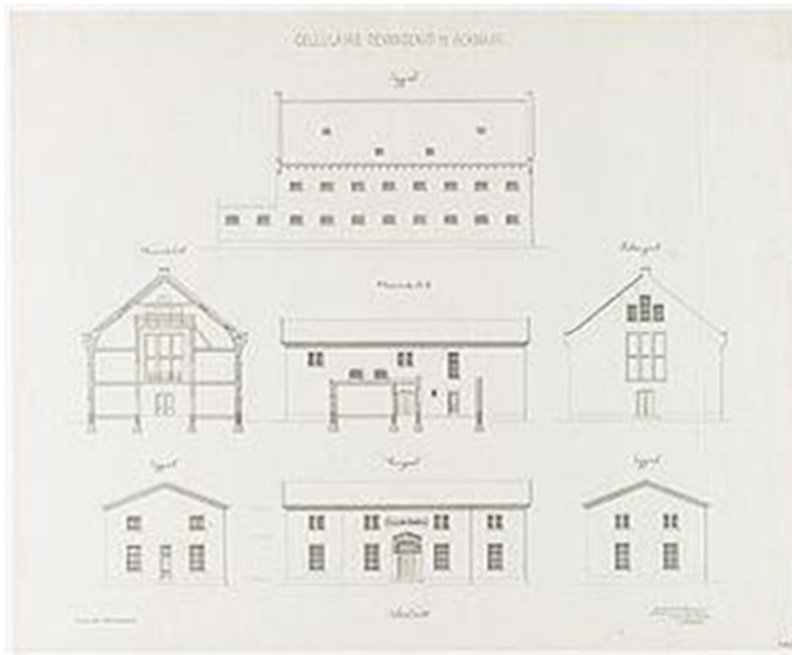


De vestingwerken in 1823. In geel de Spittaalderkamp (= De Vijf Morgen).

De dikke rode lijn is het nog bestaande stuk vestinggracht.



Detail voormalig grachtenverloop ter plaatse van het Lunette-eiland.



Gevels en doorsneden oorspronkelijke bouwtekening (1885)

Zeven jaar later in 1903 werden al 107 cellen bijgebouwd naar een ontwerp van Willem Cornelis Metzelaar (zoon van J.F. Metzelaar)

Na een aanvankelijk voortvarende bouw en bezetting komt in 1928 echter een ommekeer. Wegens de vermindering van het aantal veroordeelden wordt de Strafgevangenis Zutphen buiten gebruik gesteld. In 1929 wordt een nieuwe wet aangenomen die voor de Zutphense Strafinrichting een nieuwe toekomst betekent. Het 'Instituut van de bijzondere gevangenis voor jongelieden' (18 tot 23 jaar) is een feit. Opvoedkunde, resocialisatie en hervorming zijn kernwoorden van dit nieuwe beleid.

In 1932 werd begonnen met de ingrijpende verbouwing om aan de nieuwe eisen te kunnen voldoen. De opening werd door geldgebrek tijdens de crisisjaren tot 22 september 1937 uitgesteld. Wel kreeg de directeur een eigen woning, kwam in het hoofdgebouw een bibliotheek (tevens onderwijsruimte) en kwamen een modernere bad afdeling en keuken. Ook de stalleskerk werd uitgebroken tot een 'gewone' kerk. Het omliggende terrein werd opgehoogd omdat dit met hoog water onderliep en werd uitgebreid met 4 ha. waarop sportvelden en een tuin verzezen.

2.1.5 Menselijke invloeden en archeologische verwachting

Voor het gebied is op de archeologische verwachtingskaart aangegeven dat deze laag is omdat de ondergrond van het Lunette-eiland is verstoord. Het ligt echter wel op de wat hogere dekzandrug. Tevens is het terrein een onderdeel van de verdedigingslinie van Zutphen geweest. Dat zou kunnen betekenen dat er in de bodem nog archeologische informatie aanwezig zou kunnen zijn. Ter plaatse van de zuidelijke rand van het plangebied waar voorheen de rand van de lunetten lag wordt rekening gehouden met (middel)hoge archeologische verwachtingen.

2.2 Stedenbouwkundige ligging

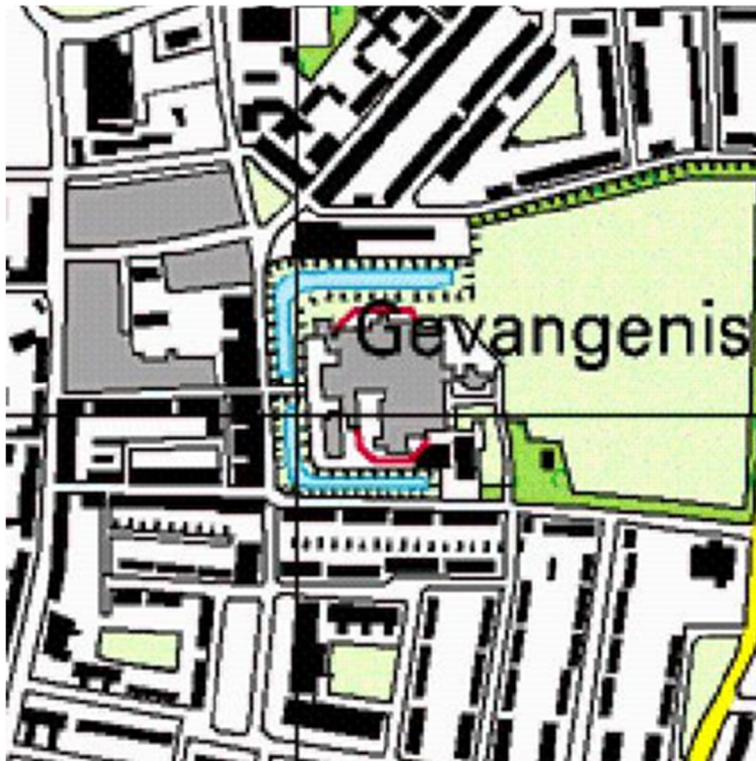
Het Lunette-eiland bevindt zich ten zuidoosten van de binnenstad van Zutphen en centraal in de wijk Waterkwartier. Het Lunette-eiland wordt aan de zuidzijde begrensd door de gracht die grenst aan de Vijfmorgenstraat, aan de oostzijde door de voormalige sportvelden van de jeugdgevangenis (de Lunettetuin), aan de noordzijde door de gracht die grenst aan de woonbebouwing van de Spittaalderkamp. In het westen vormt de gracht langs de Lunettestraat de grens.



Topografische kaart schaal 1: 20.000 (2000x2000m)



Topografische kaartschaal 1: 10.000 (1000x1000m)



Topografische kaart schaal 1: 5.000 (500x500m)

2.3 Bereikbaarheid

Het terrein is aan de westzijde te bereiken via de Emmerikseweg / Wambuisstraat of Gerard Doustraat / Lunettestraat. Gedurende de bouwwerkzaamheden is het terrein aan de oostzijde te bereiken via de Thorbeckesingel / Vijfmorgenstraat. Dit betreft een zogenaamde bouwstraat, die na voltooiing van de werkzaamheden wordt verwijderd.

2.4 Analyse Gevangenisterrein

2.4.1 Perceel en belendingen

Kadastrale gegevens

Het perceel is kadastraal bekend als Lunettestraat 1 t/m 13, 7204 NK Zutphen

Kadastrale gemeente: Zutphen, sectie: C, nummers 3763, 3773 en 3774.



Luchtfoto met kadastrale grenzen

Het perceel heeft geen belendingen omdat het aan drie zijden wordt omzoomd door een gracht.

Aan de oostzijde wordt het terrein begrensd door het voormalige sportveld, thans ontwikkeld als Lunettetuin.

2.4.2 Groenstructuur

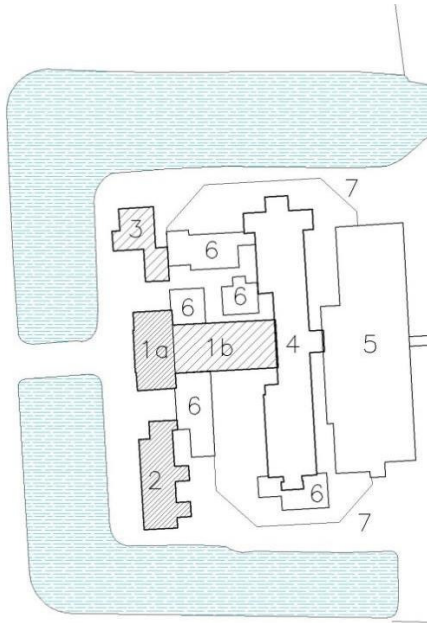
Op het terrein zijn een aantal karakteristieke inlandse loofbomen aanwezig. Deze staan voornamelijk direct langs de westelijke toegangsweg en solitair op het terrein. Deze bomen dienen te worden gehandhaafd.

2.5 Analyse Gevangenisgebouwen

Het object bestaat in hoofdzaak uit 3 historische elementen:

- Het hoofdgebouw (1) met voorzieningengebouw (1a) met daar achter liggende cellengebouw (1b) uit 1885/86;
- Vijf dienstwoningen ten zuiden van het hoofdgebouw (2);
- De directeurswoning ten noorden van het hoofdgebouw (3);

Het cellengebouw uit 1903 (4), het bouwdeel met de werkzalen (5) diverse ondergeschikte gebouwen (6) en de gevangensmuur (7) zijn inmiddels gesloopt.



Afbeelding Bouwdelen gevangenis

1 Gevangenisgebouw met:

1a Hoofdgebouw (te handhaven, indien mogelijk)

1b Cellengebouw 1886 (te slopen)

2 Dienstwoningen (te handhaven)

3 Directeurswoning (te handhaven)

4 Cellengebouw 1903 (reeds gesloopt)

5 Werkplaatsengebouw (reeds gesloopt)

6 Diverse ondergeschikte gebouwen (reeds gesloopt)

7 Gevangensmuur (reeds gesloopt)

2.5.1 Gevangenisgebouw (Lunettestraat 3)

Het Gevangenisgebouw (bouwdeel 1) is in 1885-1886 gebouwd naar een ontwerp van J.F. Metzelaar en bestaat uit een hoofdgebouw (1a) en het daarachter achterliggende cellengebouw (1b).

Het hoofdgebouw (1a) is een gebouw van twee lagen onder een flauw hellend zadeldak. De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig en symmetrisch. De enige bijzondere elementen waren in het oorspronkelijke ontwerp aanwezig rondom de hoofdtoegangsdeur.

Bij een latere verbouwing zijn deze ornamenten verwijderd en zijn de gemetselde ornamenten aan het oog onttrokken door een witte pleisterlaag. Onderzocht moet worden hoe de bouwkundige staat is van het gebouw om te kunnen beslissen of het gebouw kan worden gehandhaafd.

Midden achter het hoofdgebouw staat het cellengebouw (1b) uit 1886. Dit gebouw is ook een tweelaags gebouw met van oorsprong een grote ruimte onder de kap. In de jaren '70 is de kap verwijderd en zijn de muren hoger opgetrokken ten behoeve van de realisatie van een sportzaal. Dit gebouw wordt gesloopt.

2.5.2 Dienstwoningen (Lunettestraat 5, 7, 9, 11 en 13)

Deze dienstwoningen (2) die rond 1905 zijn gebouwd bestaan uit twee bouwlagen met metselwerk onder een hellend dak. Deze woningen blijven gehandhaafd en zijn intussen opgeknapt.

2.5.3 Directeurswoning (Lunettestraat 1)

Deze woning (3) is in 1932 gebouwd als directeurswoning.

De woning is een gebouw in dertiger jaren stijl van twee lagen onder een hellend dak. De achterzijde van het perceel wordt gevormd door de gevangenismuur. De directeurswoning blijft gehandhaafd, deze is in particulier bezit en wordt momenteel opgeknapt.

3 Stedenbouwkundige ontwerpvisie

3.1 Inleiding

Uit de voorgaande analyse van de stedenbouwkundige situatie blijkt dat het Lunette-eiland en de gevangenis altijd een bijzondere en autonome positie hebben gehad. Vanaf het moment dat het terrein op Lunetten Wambuis G door het Rijk is aangekocht en het grachtenstelsel functioneel is gebruikt om de gevangenis op een eiland te plaatsen is dit feitelijk manifest gemaakt. De gevangenis staat verder in een buurt met relatief kleinschalige woningen. Ook daarin is de bijzondere positie van de gevangenis door de relatief grootschalige gebouwen vormgegeven.

3.2 Mogelijke bestemmingen

Nieuwbouw

De beoogde bestemming voor het terrein is wonen. Het grootste deel van het terrein wordt bestemd voor een woonfunctie. Uitgangspunt is om naast de bestaande directeurswoning en de 5 dienstwoningen nog eens 20 grondgebonden woningen en 9 appartementen te realiseren.

Gevangenisgebouw1886

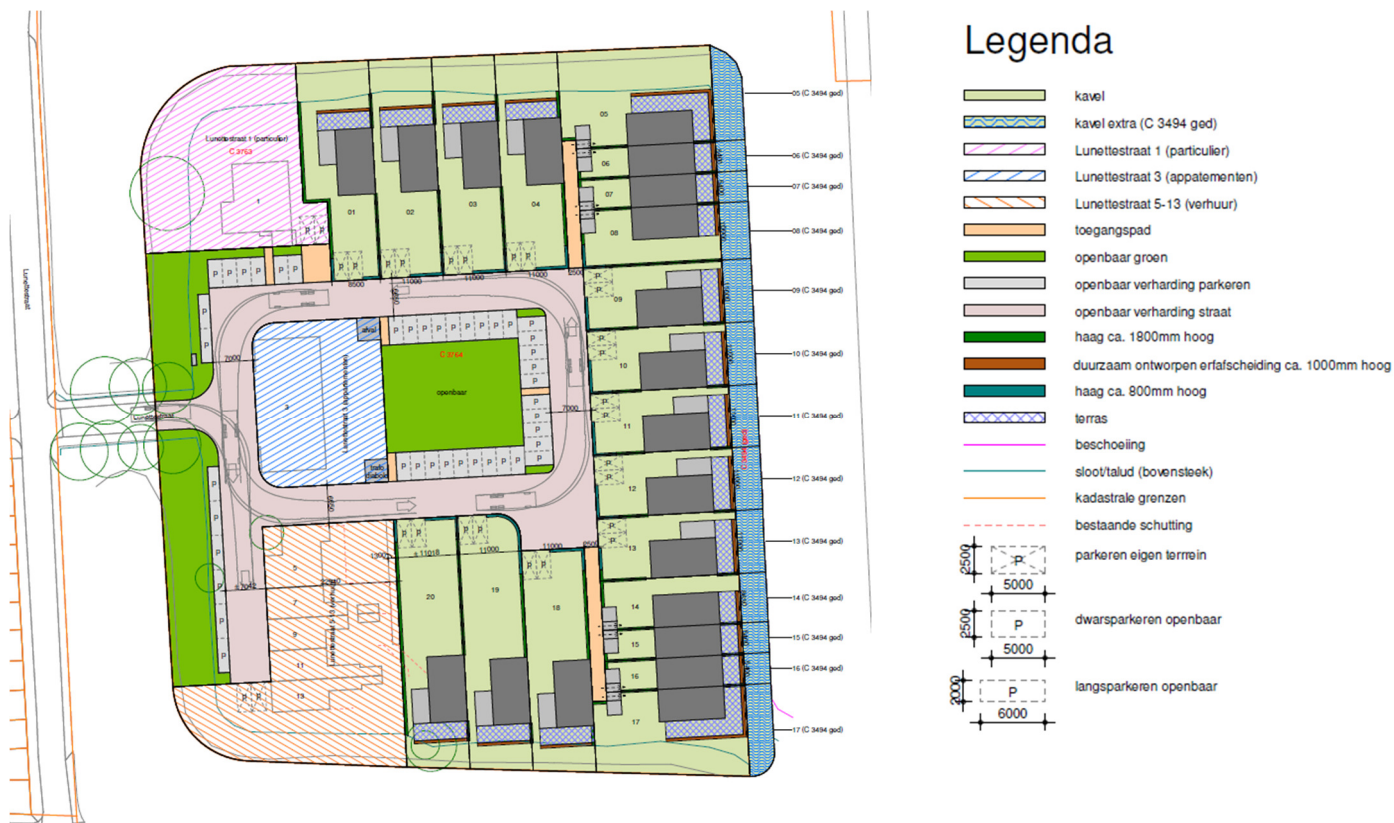
Het hoofgebouw (1a) zal worden her bestemd als appartementengebouw met 9 appartementen. Nader bouwkundig onderzoek moet aantonen of het gebouw gehandhaafd kan blijven in haar huidige vorm, of dat renovatie of nieuwbouw aan de orde is. Bij renovatie of nieuwbouw is het van belang dat de nieuwe situatie enigszins refereert aan het oorspronkelijke gebruik van het gebouw. Het achter het hoofdgebouw gelegen cellengebouw (1b) zal worden gesloopt en op die plek zal een groen middenterrein worden gerealiseerd.

3.3 Ontwerp

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn zodanig gekozen dat het oorspronkelijke gevangenisterrein weer in ere wordt hersteld door het completeren van het grachtenstelsel. Het eiland wordt daarmee weer een bijzondere plek in de buurt waarbij wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogstaand eindbeeld. De verdere ontwikkeling van het terrein vraagt daarmee niet om een standaardinvulling, maar om een ontwerp met een specifiek karakter. Daardoor wordt het autonome karakter van het terrein weer benadrukt.

De nieuw te bouwen woningen dienen zodanig te worden geplaatst dat het specifieke karakter naar buiten toe verder wordt versterkt, terwijl midden op het eiland als het ware een besloten ruimte gaat ontstaan die referenties oproepen met de hofjes in de binnenstad van Zutphen. De noordoost en zuidoosthoek van het terrein krijgen extra stedenbouwkundige aandacht in de vorm van een wat forser volume van geschakelde woningen waarbij de hoekwoningen worden voorzien van accenten.

De zijde welke naar de gracht is gericht dient als achtergrond/decor voor het aangrenzende park. Daarmee vragen deze gevels om een bepaalde mate van samenhang waarmee de buitenzijde van het eiland wordt begrensd. Deze visueel strakke gevelwand benadrukt de Lunette. De samenhang wordt bereikt door een uniforme uitstraling door een bepaalde ritmering en uniformiteit van proporties, materialisatie, kleur en detaillering. Plaatsing van containers, fietsen, en opslag voor tuinmeubelen dienen zoveel mogelijk inpandig te worden gerealiseerd. De bij de woning behorende grond mag aan de grachtzijde niet worden bebouwd.



Het stedenbouwkundige plan.

Op het binnenterrein van het Lunette-eiland ontstaat als het ware een besloten ruimte die referenties oproepen met de hofjes in de binnenstad van Zutphen en met de binnenhoven van de voormalige gevangenis.

Het binnenterrein van het Lunette-eiland is openbaar toegankelijk, maar heeft een besloten karakter. Door de inrichting als semiopenbare ruimte zal een bezoeker zich hier te gast voelen, net zoals in de hofjes in de binnenstad van Zutphen.

De uitstraling van de woningen naar binnenterrein toe mag een veel grotere variatie vertonen in proporties, materialisatie, kleur en detaillering, zodat het binnenterrein een minder formeel karakter krijgt, passend bij het beeld van het hofje.

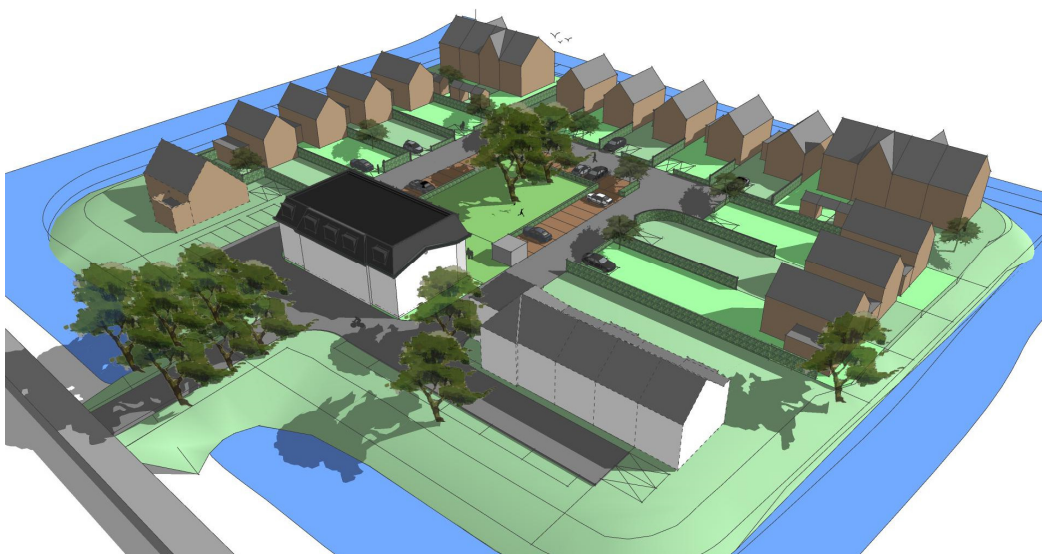
Omdat ontsluiting via de grachtzijde niet mogelijk is, zijn de gevels (voor- of zijgevel) die naar de hofjeszijde gericht zijn voorzien van de voordeuren. Het binnenterrein moet een intiem karakter krijgen. Hierdoor wordt het semiopenbare karakter versterkt.



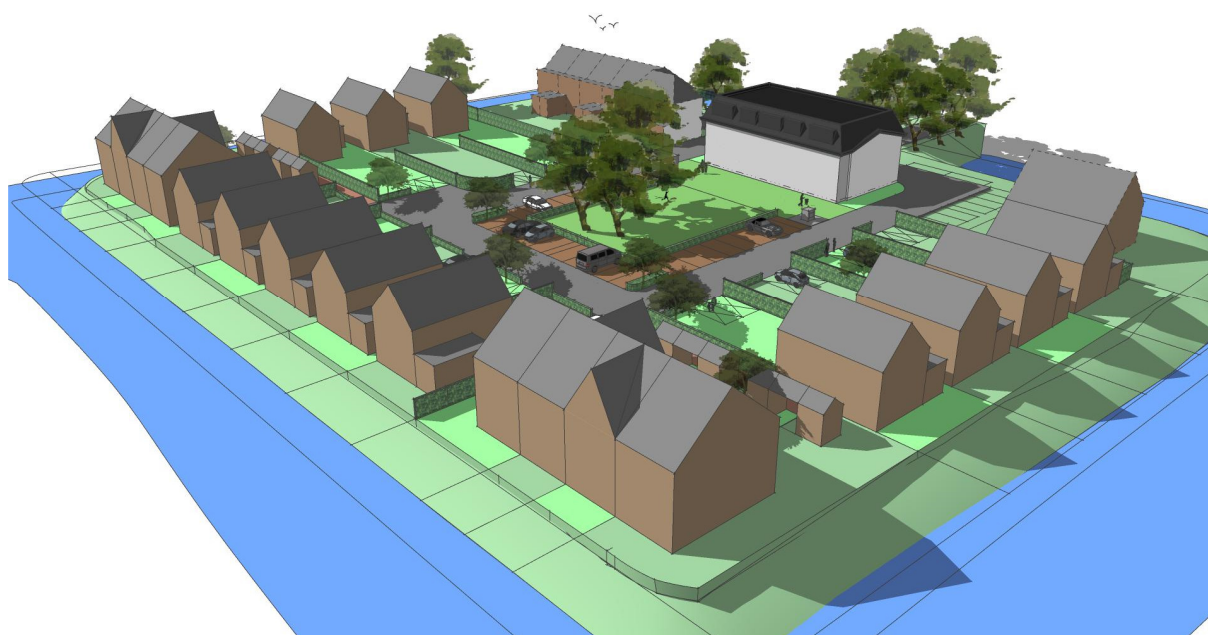
Hofje Binnenstad Zutphen

Op de noord- en zuidoostelijke hoek van het terrein wordt de bebouwing verbijzonderd door hier blokken van 4 woningen te plaatsen. Deze blokken geven meer massa aan de hoeken en worden eventueel voorzien van 1 of meerdere dwarskap elementen.

Hieronder is een mogelijke invulling van het stedenbouwkundig plan weergegeven. Duidelijk zichtbaar is het principe om de nieuwe bebouwing naar buiten toe een “gesloten” wand te laten vormen. Op het binnenterrein ontstaat een “hofje” met een gevarieerd aanzicht.



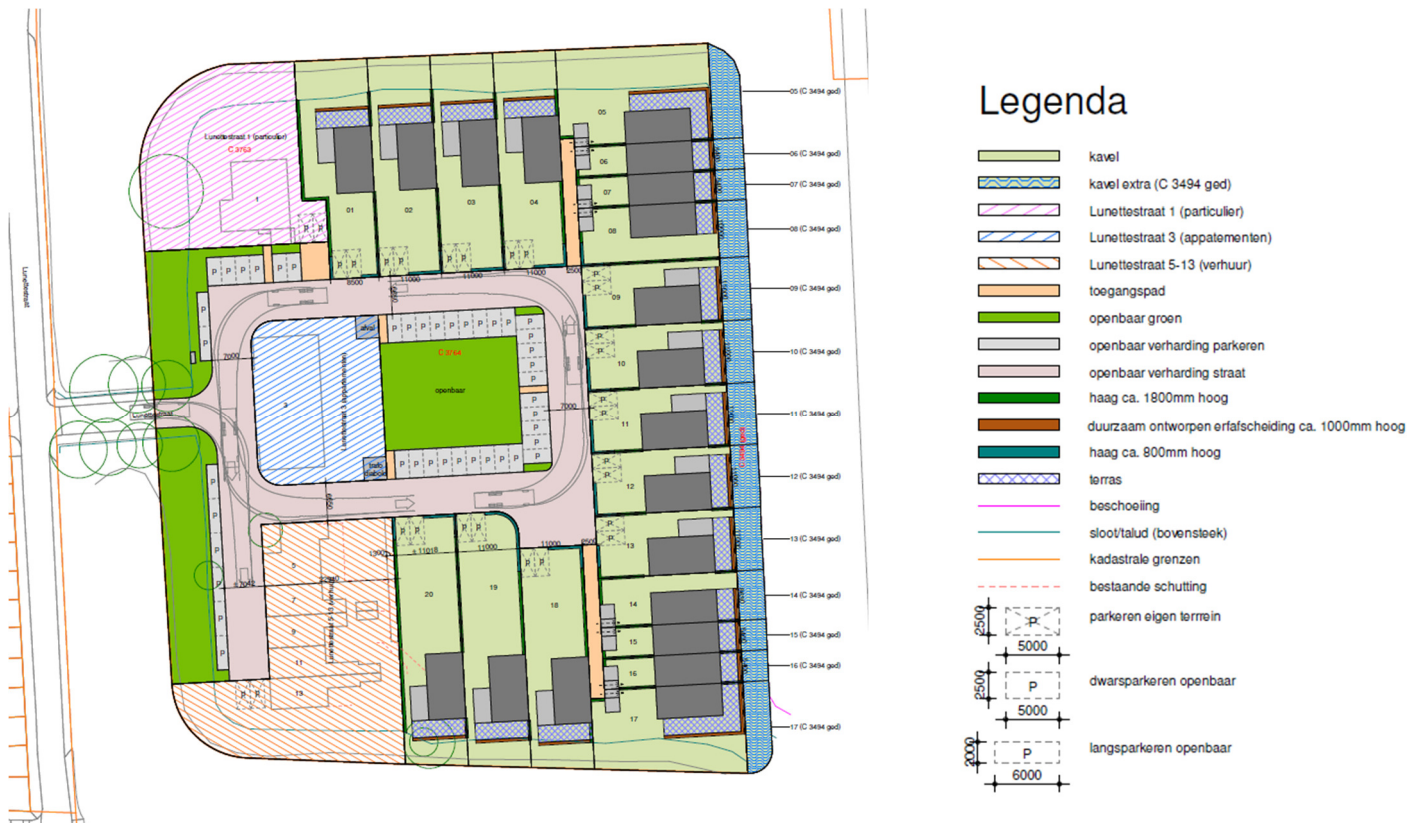
Zicht vanuit het zuidwesten.



Zicht vanuit het noordoosten.

3.4 Ontsluiting en parkeren

De huidige ontsluiting via de Lunettestraat wordt gehandhaafd.



Principeontsluiting gemotoriseerd verkeer en parkeervoorziening Lunette-eiland

Parkeren gebeurt bij de vrijstaande woningen op eigen terrein. Rondom het groene middengebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de behoefte vanuit de rijwoningen, de appartementen en bezoek. Dit wordt geregeld in het bestemmingsplan.

Het openbare groen ter plaatse van het binnen terrein zal van 3 kanten toegankelijk zijn middels een toegangspad.

3.5 Bestaande Hoofdgebouw (Lunettestraat 3)

Het hoofdgebouw (1) is in 1885-1886 gebouwd en bestaat uit een voorzieningengebouw (1a) en het daarachter achterliggende te slopen cellengebouw (1b).

Zoals in paragraaf 3.2 is aangegeven blijft het hoofdgebouw, indien mogelijk, gehandhaafd. In het geval van nieuwbouw of renovatie dient de het nieuwe gebouw te refereren aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige functie van 'toegang tot het eiland'. Het hoofdgebouw wordt herbestemd als appartementengebouw met daarin plaats voor 9 appartementen.

De bestaande dienstwoningen en directeurswoning blijven gehandhaafd en behouden hun uiterlijk, passend bij de functie en het karakter van Lunette-eiland.



Directeurswoning (3)



Dienstwoningen (2)



Hoofdgebouw (1) `



Talud en gracht Oostzijde

3.6 Nieuwbouw Woningen

Het is wenselijk dat er een duidelijke toevoeging aan het bestaande woningbouwprogramma plaats gaat vinden. Van overheidswege worden geen eisen gesteld aan welk type woningen hier moet worden gebouwd. Het is hier mogelijk om duurdere grondgebonden woningen te realiseren.

Vanuit het stedenbouwkundig ontwerp wordt gedacht aan woningen met een of twee bouwlagen met daarop een kap. De nieuw te bouwen woningen dienen aan de zijde die naar de gracht is gericht een meer uniforme uitstraling te krijgen door een strakkere ritmering en uniformiteit van proporties. De nokrichting van de vrijstaande woningen ligt haaks op het water. De topgevels zijn daarom op het water gericht. Variëteit in vormgeving is beperkt mogelijk. De samenhang tussen de individuele woningen dient te worden versterkt.

Op de noordoost- en zuidoosthoeken van het plangebied dienen stedenbouwkundige accenten te komen. Dit kan worden bereikt door hier te kiezen voor afwijkende massa's en kapvormen. Hier kunnen proporties, materialisatie, kleur en detaillering afwijkend worden toegepast zodat het karakter van de oorspronkelijke lunettenstructuur juist wordt versterkt.

De bij de woning behorende grond mag aan de zijde van het water niet worden bebouwd. Verrommeling van deze zijde van het Lunette-eiland dient te worden voorkomen. Plaatsing van containers, fietsen, en opslag voor tuinmeubelen aan deze zijde dient door de inrichting van het terrein te worden ontmoedigd. Deze dienen bij voorkeur inpandig te worden opgeslagen en gestald.

De woningen mogen aan de zijde die op het binnenterrein is gericht een veel grotere variatie vertonen in proporties, materialisatie, kleur en detaillering. Hier dienen woning gebonden buitenruimten met een minimale diepte van 5 meter te worden gerealiseerd. Alle erfscheidingen tussen openbaar-privé en privé-privé dienen te worden gerealiseerd door hagen.

3.7 Nieuwe bestemmingsplan

Bij het nieuwe bestemmingsplan gaat het om een plan met nader uit te werken bestemming. Voor de nieuwbouwwoningen is opgenomen dat de maximale goothoogte 7 meter is en de maximale bouwhoogte 12 meter is. De appartementen zullen nader moeten worden gespecificeerd in het uit te werken bestemmingsplan.

4 Beeldkwaliteit Lunette-eiland

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk biedt de mogelijkheid om inspirerend en richtinggevend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit voor het Lunette-eiland.

Dit hoofdstuk kan eveneens worden gebruikt als kaderdocument voor die gebieden waar het voornamelijk gaat om inrichtingsaspecten, zowel op het private perceel als in het openbare gebied.

De beelden die in dit document getoond zijn, geven de sfeer aan die beoogd is in het plangebied. Geen enkele op zichzelf staande foto laat afzonderlijk het beoogde eindbeeld zien. Wat de beelden aangeven zijn beeldbepalende elementen die zorgen voor het karakter en de samenhang in de architectuur en de buitenruimte.

Kenmerken

Wat betreft de algemene beeldkwaliteit voor het plangebied is het kenmerkend dat het plangebied geheel wordt omsloten door water als gevolg van het herstel van de vestinggracht, en het een eigen gebied (eiland) vormt binnen de wijk Waterkwartier. Dit kenmerk moet ook in de uitstraling van de architectuur en de buitenruimte naar voren komen. Hieruit volgt een ruimtelijke verdeling welke doorgevoerd wordt naar de uitstraling van de architectuur en buitenruimte.

4.1.1 Nieuw te realiseren bebouwing

Algemene uitstraling

Zoals verwoord in het Stedenbouwkundige ontwerp in hoofdstuk 3 wordt voor de “Nieuw te realiseren bebouwing” een specifiek karakter gevraagd. Qua uitstraling moet het gebied duidelijk herkenbaar zijn en een onderdeel vormen van de bestaande wijk Waterkwartier, maar toch een bijzondere en unieke woonomgeving bieden. De nieuw te realiseren bebouwing dient zodanig te worden geplaatst dat het specifieke karakter van het plangebied verder wordt versterkt naar buiten toe, terwijl midden op het eiland als het ware een besloten ruimte gaat ontstaan die referenties oproepen met de hofjes in de binnenstad van Zutphen. Men moet zich ‘herkennen’ in de nieuwe bebouwing zonder dat de nieuwe bebouwing een herhaling is van bestaande bebouwing.

De architectuur moet een hedendaagse vertaling zijn. Het letterlijk kopiëren van architectuurstijlen vanuit het verleden moet worden vermeden. Eenvoudige traditionele vormen (bijv. zadeldaken) en materialen (bijv. baksteen) kunnen gebruikt worden, maar dan wel in een modern jasje. De beoogde architectuur moet daarom een uitdrukking zijn van eigentijdse vormgeving binnen ‘bekende’ bouwtypen. Zodoende ontstaat een buurt die eigentijds is, maar toch verwantschap toont met het verleden en aansluiting zoekt met de omgeving.



Eigentijdse vertalingen binnen bekende bouwtypen.

Het gevelbeeld moet eenduidig zijn. De samenhang wordt in ieder geval bereikt door de toepassing van bij elkaar passende en op elkaar afgestemde materialen en kleuren. Verder dient er sprake te zijn van een hiërarchische gevelcompositie waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.

De nieuw te realiseren bebouwing krijgt twee voorkanten:

1. Eén aan de zijde van de gracht.
Aan de zijde van de gracht moet de bebouwing het beeld van de voormalige lunetten versterken. Een, enigszins, gesloten wand of aaneensluiting van gevels of geveldelen met strakke ritmiek kan hieraan bijdragen.
2. Eén aan de binnenzijde van het Lunette-eiland.
De gevels van de bebouwing aan de binnenzijde van het plangebied een wat meer informeel karakter. Ontsluiting van de bebouwing vindt via deze zijde plaats. De voordeuren worden geplaatst in de gevels (voor- of zijgevel) die naar de binnenzijde gericht zijn. Daarmee zijn dit feitelijk ook voorgevels geworden.

De nieuw te realiseren bebouwing bestaat uit maximaal 3-laagse woningen van twee bouwlagen afgedekt met een kap. Op de noordoost- en zuidoosthoeken van het plangebied dienen overgangsvormen te worden gevonden in de kapvorm (zadelkap noord-zuid gericht) en eventueel ten aanzien van de wens om een nokrichting haaks (een dwarskap accent) op de richting van het water te plaatsen.

Natuurlijke materialen

Natuurlijke materialen zijn mooi te integreren in een parkachtige omgeving zoals de omgeving van het Lunette-eiland. Gebakken klinkers, baksteen, keramische dakpannen, stuc- of keimwerk, hout en glas zijn allemaal geschikte materialen.

Kleuren

Wat betreft het kleurgebruik vormt de natuurlijke kleur van baksteen de basis. De gevels worden opgetrokken uit een baksteen uit het rode of bruine spectrum. Het gaat dan om sober kleurgebruik met een beperkt materiaal- en kleurpalet. Stuc- en keimwerk worden alleen als accent/ detail gebruikt evenals hout. De bijgebouwen worden donkergrijs of antraciet zodat deze visueel ondergeschikt zijn.

Dit zijn kleuren die veelvuldig in Waterkwartier en ook in de binnenstad van Zutphen te zien zijn. Bovendien vormen deze kleuren een neutraal decor voor de parkachtige omgeving. Het ondergeschikte houtwerk (kozijnen, boeiboorden etc.) worden uitgevoerd in een met de gevel contrasterende lichte kleur, zoals wit, gebroken wit of lichtgrijs.

Daken

Schuine daken passen bij het karakter van Waterkwartier. Daarom moeten de gebouwen op het Lunette-eiland ook kappen krijgen. De daken zijn voorzien van keramische pannen in een antraciet of zwarte kleur. De kaprichting van de nokken is haaks op het water. Uitzondering zijn de blokken van 4, hier is een afwijkende kaprichting met eventuele dwarskap elementen mogelijk.

Detaillering

De nieuwe bebouwing moet zorgvuldig worden vormgegeven. Minimale variaties in de gevel worden verkregen door het toepassen van verfijnde en subtiele details en niet door onrustig veelvuldig materiaalgebruik. Daklijsten, goten, dakoverstekken, of een uitstekende rand boven een raam geven schaduw op gevels en verlevendigen deze. Incidenteel kunnen kaders rondom gevelopeningen zorgen voor expressie, deze dragen bij aan de schaduwwerking op de gevels. Te veel verschillende kleurvlakken doen deze schaduwwerking te niet, terughoudendheid is hier geboden.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen moeten, in ieder geval aan de binnenzijde van het terrein de hofjeszijde, van haagmateriaal zijn om het groene karakter te benadrukken. Overal wordt hetzelfde haagmateriaal aangeplant. Als referentie wordt gedacht aan beuk (Fagus). Aan de zijde van het hofje zijn de hagen laag. Tussen woningen onderling mag de haag hoog zijn, maximaal circa 1,80m hoog. Deze hogere hoogte begint op ca 3-4 m uit de grens met het openbaar gebied.

Aan de grachtzijde kan worden gewerkt met schanskorven van ca 100 cm hoog of een groene erfafscheiding. Van belang is dat wel overal dezelfde erfafscheiding wordt toegepast aan de grachtzijde, op deze manier wordt de strakke buitenzijde benadrukt.

4.1.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte is op te delen in twee gebieden met eigen kenmerken, karakteristieken en sfeer:

- Een gebied aan de “buitenzijde” van het Lunette-eiland;
- Een gebied de “binnenzijde” van het Lunette-eiland.

Gebied aan de entreezijde van het Lunette-eiland

Het beeld aan de entreezijde van het Lunette-eiland wordt bepaald door de bestaande beuken. Om dit karakter te benadrukken is het wenselijk hier een rij singelbeplanting met bomen van de 2^e of 3^e grootte te realiseren. Te denken valt aan een Elzenzingel met bloemrijke grasvegetatie eronder.

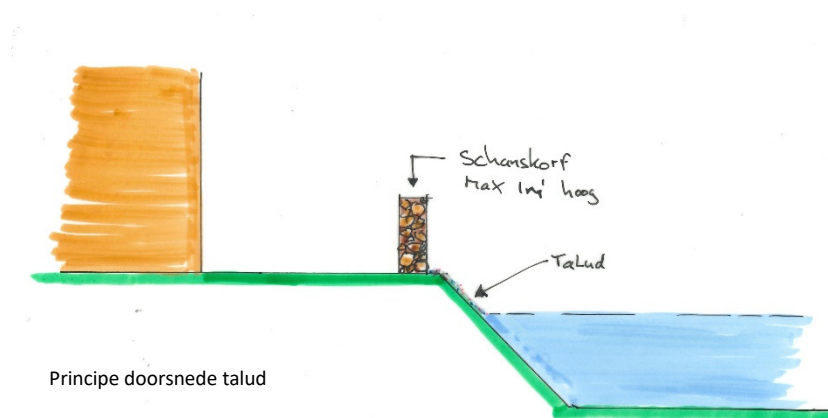
Gebied aan de “buitenzijde” van het Lunette-eiland (3 zijden)

Aan de grachtzijde ten zuiden en oosten van Lunette-eiland moeten de voormalige lunetten weer duidelijk herkenbaar worden. Dit houdt in dat de oever een groene uitstraling heeft met een “natuurlijk” karakter. De vormen van de voormalige lunetten worden weer herkenbaar gemaakt door middel van taluds met bloemrijke grasvegetatie.

Aan de grachtzijde ten noorden van Lunette-eiland zal worden vormgegeven als rietoevers, mits voldoende water beschikbaar is.

Het groen vormt samen met het water van de gracht een prachtig decor voor de bebouwing op het Lunette-eiland.

Onderstaande impressie toont het principebeeld aan de buitenzijde van het plangebied: eenvoudige en sobere inrichting van de buitenruimte middels taluds van bloemrijke grasvegetatie om het beeld van de lunetten herkenbaar te maken.





Referentiebeelden aan de zijde van de lunetten



Referentiebeelden aan de zijde van de lunetten

Gebied aan de binnenzijde van het Lunette-eiland

Het gebied aan de binnenzijde van de bebouwing van het Lunette-eiland heeft een groene uitstraling die refereert aan de, voor Zutphen kenmerkende hofjes: de bebouwing is gelegen rondom een hofje. Het groen bestaat uit gras, bomen, hagen en mogelijk enkele plantvakken.

Het parkeren wordt bij voorkeur, zover mogelijk, op het eigen terrein van de nieuwe woningen geregeld. Parkeren voor de rijwoningen en appartementen vindt plaats op een centraal gelegen parkeerplaats rondom het groene middengebied. De parkeerplaats wordt omzoomd door een lage haag.

Het groene middengebied is toegankelijk middels een pad tussen enkele parkeerplaatsen door en twee paden langs het openbare gebied achter de appartementen. Op het middengebied kan gerecreëerd worden en zal fungeren als ontmoetingsplek voor de buurt.

De verharding versterkt in materialisatie (gebakken materiaal in roodbruine tint) de bijzondere locatie, sfeer en karakter van het plangebied. Dit wordt voor zowel de voetpaden als de ontsluitingswegen toegepast. Het onderscheid van wegen en paden wordt gemaakt door een andere kleurstelling en ander bestratingspatroon. De parkeervakken worden eventueel uitgevoerd met (half) open verharding.

Het regenwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein/vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Om het infiltratieoppervlak zo groot mogelijk te maken, wordt de verharding zoveel mogelijk beperkt gehouden of uitgevoerd met voldoende drainage mogelijkheden.

Onderstaande impressies geven een beeld van het binnenterrein van het plangebied: een groene, hofjesachtige, uitstraling. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of rondom het groene middengebied. Het groen bestaat uit gras, bomen en hagen.



Referentiebeelden aan de binnenzijde van het plangebied.



Impressie binnenterrein



Impressie binnenterrein

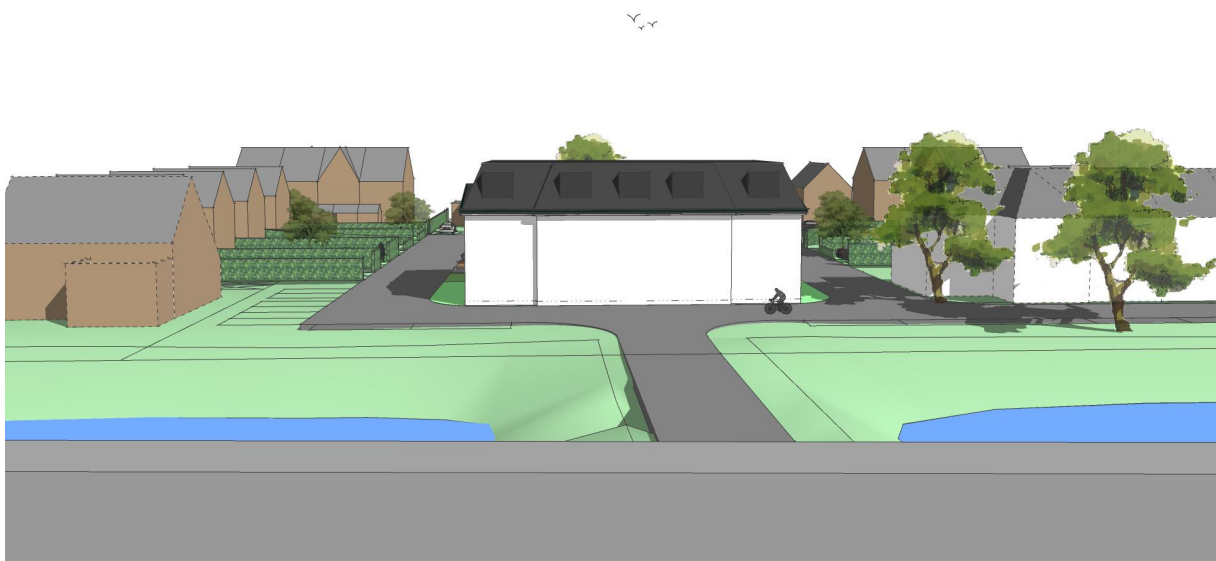
4.1.3 Te handhaven bebouwing

Algemene uitstraling

De te handhaven bebouwing, bestaande uit de dienstwoningen (2) en de voormalige directeurswoning blijven zoveel als mogelijk in originele staat gehandhaafd. Indien mogelijk wordt ook het hoofdgebouw van de voormalige gevangenis (1b) gehandhaafd. Bij renovatie of herbouw van het hoofdgebouw zal de nieuwe situatie herinnering oproepen aan het oorspronkelijke gebouw. Dit wordt bereikt door grofweg een gelijksoortige massa terug te bouwen en het laten terugkomen van de oorspronkelijke kleurstelling. In het hoofdgebouw worden 9 appartementen gerealiseerd.



Afbeeldingen bestaande en (deels) reeds gesloopte bebouwing



Massastudie van hoofdgebouw