







INLEIDING

6

9 Leeswijzer

UITGANGSPUNTEN

10

- 12 Positie in de stad
- 14 Noorderhaven
- 20 DNA plangebied
- 24 Bestaande situatie

STEDENBOUW

28

- 30 Ruimtelijk concept
- 34 Stedenbouwkundige raamwerk
- 36 De Kleine Linie binnen Noorderhaven
- 40 Doorsnede
- 44 Impressies
- 50 Telmodel

MOBILITEIT

56

- 58 Parkeren
- 60 Fietsparkeren
- 64 Nooddiensten

**OPENBARE RUIMTE EN
BINNENHOVEN**

66

- 68 Openbare ruimte en collectieve binnenhoven
- 70 Waterberging
- 72 Beplanting

COLOFON

75

INLEIDING



Locatie plangebied De Kleine Linie, Noorderhaven, Zutphen

De Kleine Linie vormt de laatste grote ontwikkellocatie binnen de transformatie van Noorderhaven. Het plangebied ligt direct ten noorden van het historische stadscentrum, op loopafstand van station Zutphen. De Kleine Linie ligt tussen de bestaande woonbuurten van Noorderhaven, maar heeft met de TechniekFabriek en het Kompaan College een sterker gemengd karakter. Tegelijkertijd vormt het gebied de stedelijke rand in de overgang naar de Bufferzone en De Mars. Daarmee neemt de locatie een strategische positie in als schakel tussen de reeds gerealiseerde stadswijk en de omliggende voorzieningen.

Noorderhaven is de afgelopen jaren getransformeerd van een voormalig industrie- en havengebied tot een eigentijdse, gemengde stadswijk. De ontwikkeling van De Kleine Linie voltooit deze transformatie door een voormalig bedrijventerrein te herontwikkelen tot een stedelijk woonmilieu dat aansluit op de bestaande identiteit van Noorderhaven. Binnen De Kleine Linie kunnen 230-235 woningen gerealiseerd worden met een gevarieerd programma voor verschillende doelgroepen, waarmee het een belangrijke bijdrage levert aan de aan de woningbouwopgave van Zutphen.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief ligt de belangrijkste opgave in het verbinden van de huidige enclaves binnen het gebied met de omliggende wijkstructuur. De ontwikkeling creëert nieuwe routes, openbare ruimten en verblijfsplekken die de samenhang binnen Noorderhaven versterken en de relatie met het station en de binnenstad verbeteren. Daarbij wordt voortgebouwd op de stedelijke opzet van Noorderhaven, waarin compacte bouwblokken, hoogwaardige openbare ruimte en een sterke focus op langzaam verkeer centraal staan. In De Kleine Linie wordt ingezet op het STOMP-principe.

De ambitie voor De Kleine Linie is een duurzame en toekomstbestendige woonomgeving te realiseren waarin wonen, ontmoeten, leren en werken op vanzelfsprekende wijze samenkomen. De aanwezigheid van onderwijs- en innovatievoorzieningen in de directe omgeving biedt kansen voor een levendige en diverse stadsbuurt. Door zorgvuldig in te zetten op ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie, vergroening en sociale verbinding ontstaat een nieuw woongebied dat de bestaande kwaliteiten van Noorderhaven versterkt en tegelijkertijd een eigen identiteit toevoegt aan de wijk.

Leeswijzer
In dit stedenbouwkundig plan wordt eerst ingegaan op de ‘Uitgangspunten’ voor de ontwikkeling van De Kleine Linie. Vervolgens wordt in het hoofdstuk ‘Stedenbouw’ toegelicht hoe deze uitgangspunten zijn vertaald naar een ruimtelijk concept en een stedenbouwkundig raamwerk. Het telmodel in dit hoofdstuk laat zien welke programmatische indeling binnen de stedenbouwkundige massa mogelijk is.

In het hoofdstuk ‘Mobiliteit’ wordt ingegaan op de verschillende parkeervoorzieningen en de bereikbaarheid van het gebied. Daarna worden de ambities voor de ‘Openbare ruimte en de private binnenhoven’ toegelicht.

Tot slot is een hoofdstuk opgenomen waarin de verschillende ‘Milieuaspecten’ worden toegelicht die zijn onderzocht ten behoeve van het opstellen van dit stedenbouwkundig plan.

UITGANGSPUNTEN



luchtfoto 2025 (beeld Maarten Zeehandelaar)

De Kleine Linie maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Noorderhaven. Noorderhaven grenst aan de historische binnenstad, het station en de IJssel en omvat uiteindelijk circa 1.100 woningen. De Kleine Linie vormt de laatste fase van deze gebiedsontwikkeling en markeert tegelijkertijd de overgang naar de Bufferzone en het achterliggende bedrijventerrein De Mars. Daarmee neemt het gebied een strategische positie in als verbindende schakel tussen de gerealiseerde stadswijk Noorderhaven en toekomstige ontwikkelingen in de Bufferzone, waaronder de herontwikkeling van de tegenover het Kompaan College gelegen Lianderlocatie. Juist door deze ligging vervult De Kleine Linie een belangrijke rol in het verbinden van bestaande en toekomstige stedelijke ontwikkelingen.

NOORDERHAVEN

EEN GESLAAGDE TRANSFORMATIE

14

De Kleine Linie, Zutphen, [NL] KCAP

15



luchtfoto 2014

Sinds 2010 wordt Noorderhaven stapsgewijs getransformeerd van een voormalig industrie- en bedrijventerrein tot een eigentijds stedelijk woongebied. Het gebied kende van oorsprong een sterk industrieel karakter, waarbij de aanwezige arbeiderswoningen een belangrijk onderdeel vormden van de identiteit van de wijk. Door de ligging ten noorden van het spoor was het gebied echter relatief geïsoleerd van de historische binnenstad.

Om de ruimtelijke en functionele samenhang met de stad te versterken, hebben de gemeente Zutphen en bouwbedrijf Heijmans circa vijftien jaar geleden gezamenlijk het initiatief genomen voor een integrale herontwikkeling van Noorderhaven. Voor deze transformatie heeft KCAP het stedenbouwkundig masterplan opgesteld en sindsdien als ontwerper en supervisor een centrale rol vervuld bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

Inmiddels is Noorderhaven uitgegroeid tot een veelzijdige en levendige stadswijk waar wonen, werken en recreëren samenkomen. De wijk onderscheidt zich door haar sterke relatie met de binnenstad, de rivier en de aanwezige cultuurhistorische structuren. Het resultaat is een aantrekkelijk stedelijk milieu waarin de geschiedenis van het gebied, de nabijheid van het water en het hedendaagse stadsleven elkaar versterken.

De ontwikkeling van De Kleine Linie vormt de afrondende fase van deze gebiedstransformatie. Het project versterkt de ruimtelijke samenhang binnen Noorderhaven door bestaande, meer op zichzelf staande functies, zoals de Technieffabriek en het Kompaan College, nadrukkelijker onderdeel te maken van het stedelijke weefsel van de wijk. Door de toevoeging van nieuwe woningen en hoogwaardige openbare ruimte wordt niet alleen voorzien in de groeiende woningbehoefte, maar wordt tevens de stedelijke structuur van Noorderhaven voltooid en verder versterkt.

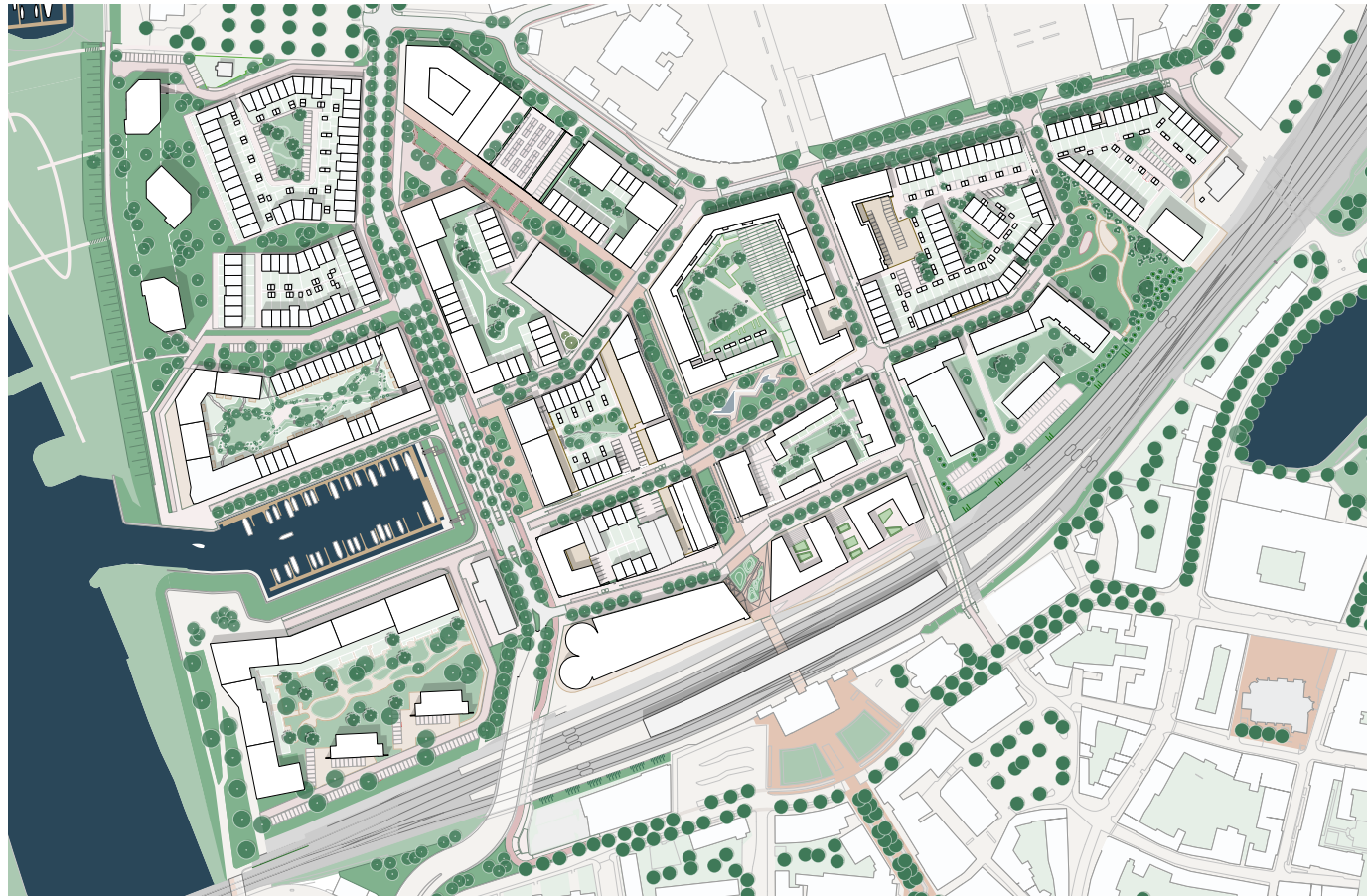


luchtfoto 2025 (beeld Maarten Zeehandelaar)

NOORDERHAVEN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

16



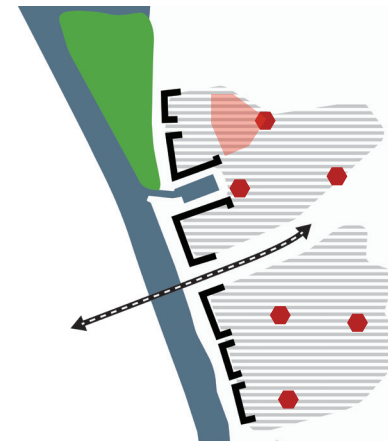
Stedenbouwkundig plan Noorderhaven, 2013, KCAP (geactualiseerd versie 2026)

Het stedenbouwkundig plan van Noorderhaven is gebaseerd op drie samenhangende uitgangspunten. Kenmerkende ruimtelijke elementen, zoals de witte gevelwand langs de IJssel met daarachter enkele hoogbouwaccenten, geven Noorderhaven een herkenbare identiteit. Karakteristieke verbindingen verankeren de wijk aan de historische binnenstad en de rivier. Daarnaast is het ruimtelijke DNA van Noorderhaven gebaseerd op een eigentijdse interpretatie van het karakteristieke Zutphense bouwblok, gekenmerkt door een royale groene binnentuin. Hierna wordt verder ingegaan op de drie stedenbouwkundige uitgangspunten voor Noorderhaven en hoe de ontwikkeling van De Kleine Linie daar op aan kan sluiten.

1. KENMERKENDE ELEMENTEN

NOORDERHAVEN

17



Het plan voor Noorderhaven versterkt de identiteit van Zutphen door het beeld van de witte rivierfrontbebouwing rond de nieuwe haven voort te zetten. Tegelijkertijd opent het gebied zich geleidelijk naar het brede rivierlandschap. De hoogteaccenten van de historische binnenstad, zichtbaar achter het witte gevelfront, vormen daarbij een belangrijk referentiekader: zij markeren de positie van de stad. Op vergelijkbare wijze markeren nieuwe hoogteaccenten binnen Noorderhaven de positie van dit nieuwe stadsdeel.

De Kleine Linie ligt buiten de witte gevelbanden, maar heeft een strategische plek binnen Noorderhaven, met een hoogteaccent dat de verbinding tussen stad en rivier markeert en een herkenningspunt vormt voor de wijk.



Historische rivierfront van Zutphen



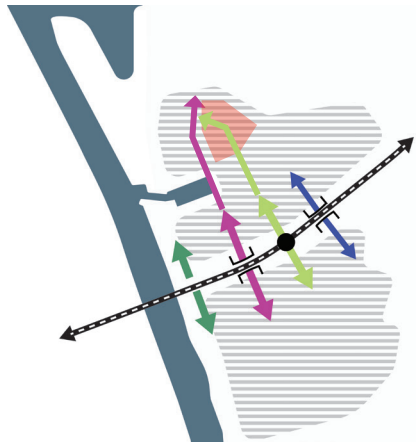
De Kade Noord gevels aan Noorderhaven



De Kleine Linie als strategische locatie voor een hoogteaccent

2. KENMERKENDE VERBINDINGEN

18



In Noorderhaven overbruggen vier belangrijke routes de de spoorbarrière en verbinden de wijk met het historische centrum: de kade, de Marstunnel/ Coenensparkstraat, de verbinding station - Groene Loper en de Kostverloren fietstunnel. Deze structuren doorbreken de spoorbarrière en verankeren Noorderhaven in de stad. Twee van deze hoofdverbindingen kruisen De Kleine Linie.

De Coenensparkstraat vormt als verlengde van de Marstunnel een belangrijke toegang tot het gebied, terwijl de Groene Loper het plangebied doorsnijdt en een directe relatie legt met het station en de binnenstad en De Kleine Linie activeert als een eigen bestemming binnen Noorderhaven.



Coenensparkstraat



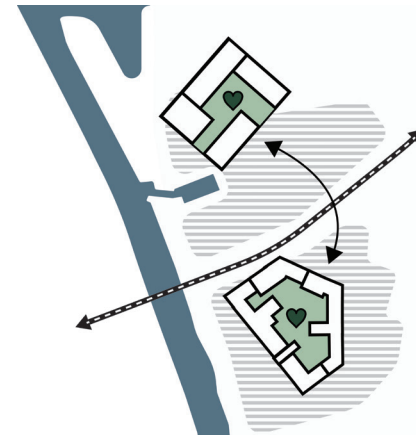
Groene Loper



De ligging van de Kleine Linie ten opzichte van de kenmerkende verbindingen van Noorderhaven

3. DNA NOORDERHAVEN

19

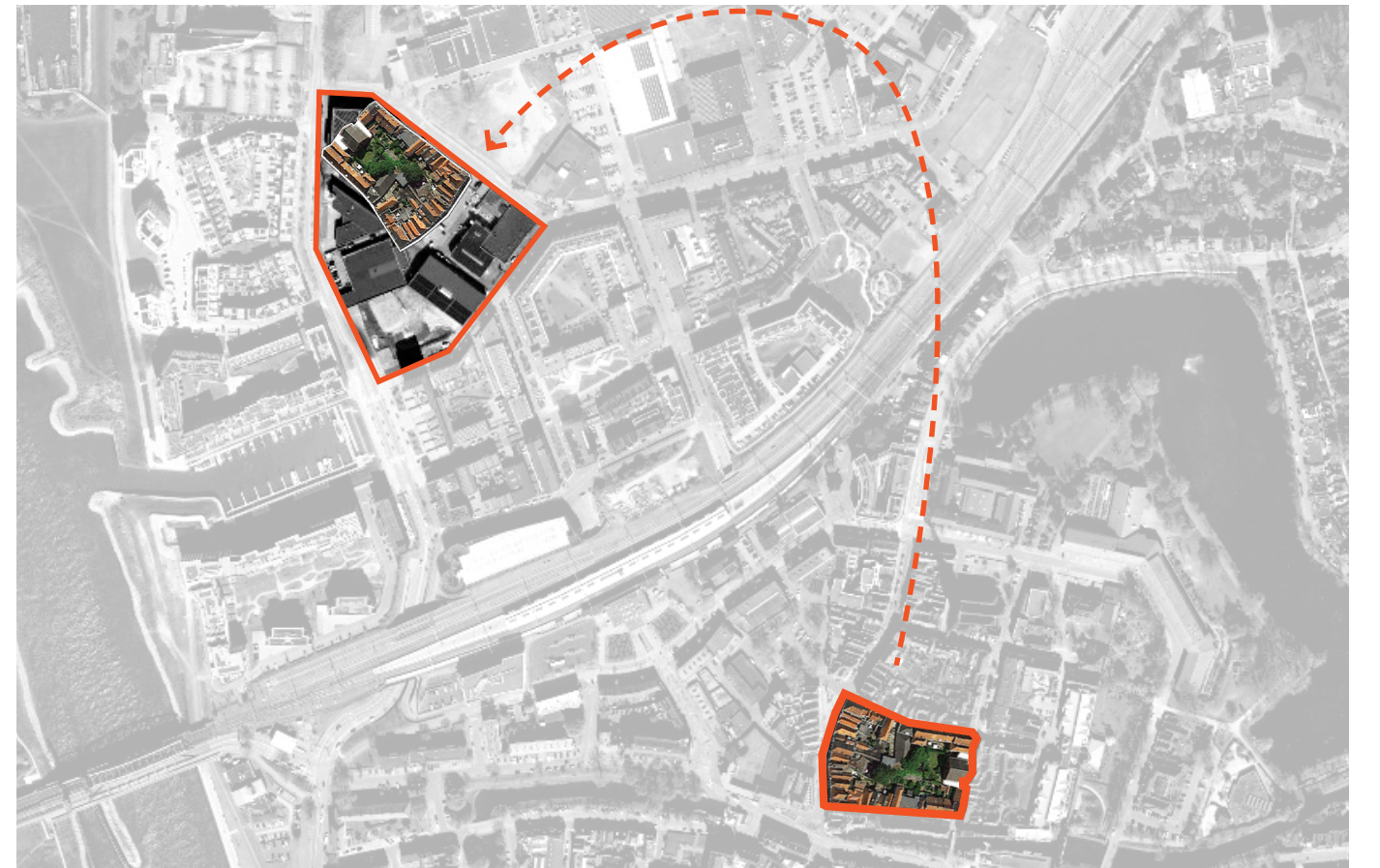


Het stedenbouwkundig weefsel van Noorderhaven is opgebouwd uit grote bouwblokken met een combinatie van stadshuizen en appartementen rond ruime groene binnenhoven. De binnenhoven functioneren als kleinschalige buurtparken die het gemeenschapsleven stimuleren en tegelijkertijd hoogwaardige groene verblijfsruimtes bieden. De blokken verwijzen qua vorm en maatvoering naar de blokstructuur van de historische binnenstad van Zutphen.

Ook voor De Kleine Linie vormt dit principe een belangrijk uitgangspunt. Compacte bouwblokken, groene binnengebieden en een sterke relatie tussen bebouwing en openbare ruimte zorgen voor een vanzelfsprekende aansluiting op de bestaande wijk.



Het collectieve groene binnenhof van Kade Noord in Zutphen, KCAP



Een typisch Zutphens bouwblok als referentie voor de bouwblokken in De Kleine Linie



Kloeke volumes



Bijzondere hoekaccenten met dubbele oriëntatie



Kloeke volumes



Individuele panden met een industrieel karakter



Groene en uitnodigende openbare ruimte



luchtfoto 2025 (beeld Maarten Zeehandelaar)

Noorderhaven kenmerkt zich door een sterke ruimtelijke samenhang. Gedurende de planontwikkeling is door middel van ontwerpbegeleiding en supervisie consequent gestuurd op ruimtelijke kwaliteit, architectonische samenhang en een herkenbare gebiedsidentiteit. Hierdoor heeft de wijk zich ontwikkeld tot een coherent stedelijk geheel, waarin individuele gebouwen een eigen karakter hebben, maar tegelijkertijd onderdeel zijn van een duidelijke familie van gebouwen.

De bebouwing bestaat overwegend uit robuuste en compacte bouwvolumes met een industriële uitstraling. Architectuur en materialisatie zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd door het gebruik van baksteen in lichte wit-, zand- en bruintinten, met incidentele accenten in roodtinten. De gevels kenmerken zich door een duidelijke ritmiek en een sterk grid, terwijl verbijzonderingen in de kapvormen zorgen voor een gevarieerd silhouet. Binnen deze samenhangende architectuur zijn gebouwen

individueel herkenbaar door verschillen in kleurgebruik, gevelopbouw en detaillering. Juist de combinatie van compacte volumes, een industriële architectuurtaal, een sterke geleding van de gevels en onderscheidende kapvormen zorgt voor een samenhangend maar niet uniform stadsbeeld. Hierdoor zijn de karakteristieke gebouwen uit het industriële verleden, zoals het Koelhuis, de Broodfabriek en het Innovatiegilde Pakhuis, op een vanzelfsprekende en natuurlijke wijze opgenomen in het stedelijk weefsel van Noorderhaven. Deze gebouwen dragen als herkenbare identiteitsdragers bij aan de historische gelaagdheid en het karakter van de wijk.



Waterplein



Buurtbijeenkomst opening Waterplein



Noorderhaven Havendagen



Kleinschalige horeca als ontmoetingsplek, het Koelhuis is getransformeerd van een voormalige koelopslag tot levendige evenementenlocatie.



Noorderhaven Havendagen



Waterplein

Ook de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke samenhang van Noorderhaven. Een zorgvuldig ontworpen netwerk van straten, pleinen, kades en groene verblijfsruimten wordt met elkaar verbonden door de Groene Loper, die vanaf het station door de wijk loopt. Een consistente materialisering, een rustige inrichting van de openbare ruimte en een rijke variatie aan groen zorgen voor herkenbaarheid en continuïteit binnen het gebied. Daarnaast hebben de gebouwen een directe relatie met het maaiveld. Woningen, entrees en voorzieningen zijn duidelijk geadresseerd aan de straat en dragen bij aan levendige en sociaal veilige openbare ruimtes.

Deze ruimtelijke kwaliteit vormt het decor voor het dagelijks gebruik van de wijk. Het Waterplein vormt een belangrijk ontmoetingspunt binnen Noorderhaven en ligt centraal aan de Groene Loper. Daarnaast bieden de kades, pleinen en groene verblijfsruimten ruimte aan ontmoeting,

recreatie en evenementen, zoals de Noorderhaven Havendagen. Juist de combinatie van een sterke ruimtelijke samenhang en een openbare ruimte die uitnodigt tot gebruik en ontmoeting heeft bijgedragen aan de identiteit van Noorderhaven als levendige stadswijk.

Voor De Kleine Linie vormen deze kwaliteiten een belangrijk vertrekpunt. Door voort te bouwen op de samenhangende architectuur, de directe relatie tussen gebouw en openbare ruimte en de hoogwaardige inrichting van het publieke domein, kan het gebied zich vanzelfsprekend voegen in het bestaande stedelijke weefsel van Noorderhaven. Tegelijkertijd biedt De Kleine Linie kansen om nieuwe plekken voor ontmoeting, verblijf en gemeenschapsvorming toe te voegen, waarmee de identiteit en leefbaarheid van de wijk verder worden versterkt.

BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

LOSSE OBJECTEN



luchtfoto 2025



1. TechniekFabriek

In tegelstelling tot de rest van Noorderhaven heeft De Kleine Linie momenteel nog een gefragmenteerde ruimtelijke opzet. Het gebied bestaat uit een aantal zelfstandige gebouwen en landschappelijke elementen die ieder een eigen functie en identiteit hebben, maar nog beperkt onderdeel uitmaken van een samenhangend stedelijk weefsel. De ontwikkeling van De Kleine Linie biedt de kans om deze kwaliteiten met elkaar te verbinden en in te bedden in de robuuste stedenbouwkundige structuur van Noorderhaven.

1. TechniekFabriek

De Techniek Fabriek vormt een markante en identiteitsbepalende plek binnen De Kleine Linie. Gevestigd in de voormalige Reesink-hal is het gebouw uitgegroeid tot een dynamische leer- en werkomgeving waar onderwijs, innovatie en bedrijfsleven samenkomen rond thema's als techniek en energietransitie. Het gebouw vertegenwoordigt de industriële geschiedenis van het gebied en heeft een sterke eigen identiteit.



2. Kompaan College

In het stedenbouwkundig plan dient de TechniekFabriek een prominente positie te behouden als herkenbaar oriëntatiepunt binnen de wijk. Nieuwe openbare ruimten, routes en aangrenzende bebouwing kunnen bijdragen aan een betere inbedding van het gebouw in het stedelijke weefsel.

2. Kompaan College

Het Kompaan College vormt een belangrijk ankerpunt binnen het plangebied. De school genereert een continue stroom van leerlingen, medewerkers en bezoekers en draagt daarmee bij aan de levendigheid van het gebied.

In het stedenbouwkundig plan dient de school zorgvuldig te worden ingebed in een netwerk van openbare ruimten, verblijfsplekken en langzaamverkeersroutes. Daarmee kan de relatie tussen de school en openbare ruimte worden versterkt en zo bijdragen aan een levendige, gemengde stadswijk waarin onderwijs en dagelijks stedelijk leven op natuurlijke wijze samenkomen.



3. Wadi, fietsenstalling en parkeren voor het Kompaan College



4. Parkeerplaats Kompaan College (bakstenen poort aan de Dreef)



3. Wadi in de Groene Loper naast het Kompaan College

3. Wadi en Groene Loper

De wadi langs de Groene Loper vormt een belangrijke groenblauwe structuur binnen het plangebied. Het element draagt bij aan waterberging, klimaatadaptatie en biodiversiteit en geeft tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit aan de openbare ruimte doordat de rand ruimte biedt om op te zitten.

In het stedenbouwkundig plan dient deze structuur behouden en versterkt te worden. De wadi kan fungeren als verbindend landschappelijk element waaraan nieuwe woonplekken, routes en verblijfsruimtes worden gekoppeld, en daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit en samenhang van De Kleine Linie.



4. Fietsenstalling Kompaan College (hek aan de Groene Loperzijde)

4. Fiets- en autoparkeren Kompaan College

Naast het Kompaan College ligt het parkeerterrein voor fietsen en auto's van de school. Aan de zijde van de Dreef is de overgang naar de openbare ruimte zorgvuldig vormgegeven door een gemetselde wand die aansluit op de architectuur van het schoolgebouw en een duidelijke stedelijke rand vormt.

Aan de zijde van de Groene Loper wordt de fietsparkeerplaats momenteel begrensd door een eenvoudige hekwerkoplossing. Door deze rand op een vergelijkbare wijze vorm te geven als aan de Dreef kan de ruimtelijke kwaliteit langs de Groene Loper worden versterkt en ontstaat een meer samenhangend straatbeeld. In het kader van de ontwikkeling van De Kleine Linie kan samen met het Kompaan College worden onderzocht hoe deze overgang kan worden verbeterd.

BESTAANDE SITUATIE

STRATEN



luchtfoto 2025



1. Coenensparkstraat



2. Contrescarp

Het plangebied van De Kleine Linie wordt begrensd door de Coenensparkstraat, de Contrescarp en de Dreef en wordt doorsneden door de Groene Loper. Deze structuren bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke positie, bereikbaarheid en identiteit van het gebied en vormen daarmee belangrijke dragers voor de stedenbouwkundige opzet van De Kleine Linie.

1. Coenensparkstraat

De Coenensparkstraat vormt de westelijke begrenzing van het plangebied en markeert de overgang tussen De Kleine Linie en de bestaande woonbebouwing van Noorderhaven. De straat heeft ter hoogte van het plangebied een overwegend woonkarakter en biedt daarmee een passend vertrekpunt voor een zorgvuldige aansluiting van de nieuwe ontwikkeling op de omliggende buurt.

Voor de Coenensparkstraat wordt onderzocht om de maximumsnelheid te verlagen van 50 naar 30 km/uur. In combinatie met een nieuwe voetgangersoversteek-plaats

ter hoogte van het Kompaan College ontstaat hierdoor een veiliger en aantrekkelijker verblijfs- en leefmilieu. Deze ontwikkeling sluit aan bij de ambitie om de straat sterker onderdeel te maken van het woonmilieu van Noorderhaven.

2. Contrescarp

De Contrescarp vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied en is reeds ingericht als 30 km/uur-sstraat. Langs deze zijde ligt een belangrijke opgave om een vanzelfsprekende overgang te creëren tussen het bestaande deel van Noorderhaven en De Kleine Linie.

De Groene Loper vormt hierbij een belangrijke ruimtelijke drager. Daarnaast biedt de Contrescarp ruimte voor een herkenbare stedelijke wand die de nieuwe buurt adresseert aan de openbare ruimte en de samenhang met de omliggende wijk versterkt. Ook worden vanaf deze straat de toegangen tot de parkeeroplossingen van De Kleine Linie ontsloten.



3. Dreef



4. Groene Loper



Hoek van de TechniekFabriek die straks in het zicht komt



Biodiverse en klimaatadaptieve openbare ruimte

3. De Dreef

De Dreef vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied en vervult een belangrijke functie voor langzaam verkeer, met name voor de vele scholieren die dagelijks van en naar het Kompaan College reizen. Tegelijkertijd wordt de straat nog veel gebruikt als verbindingroute binnen de stad.

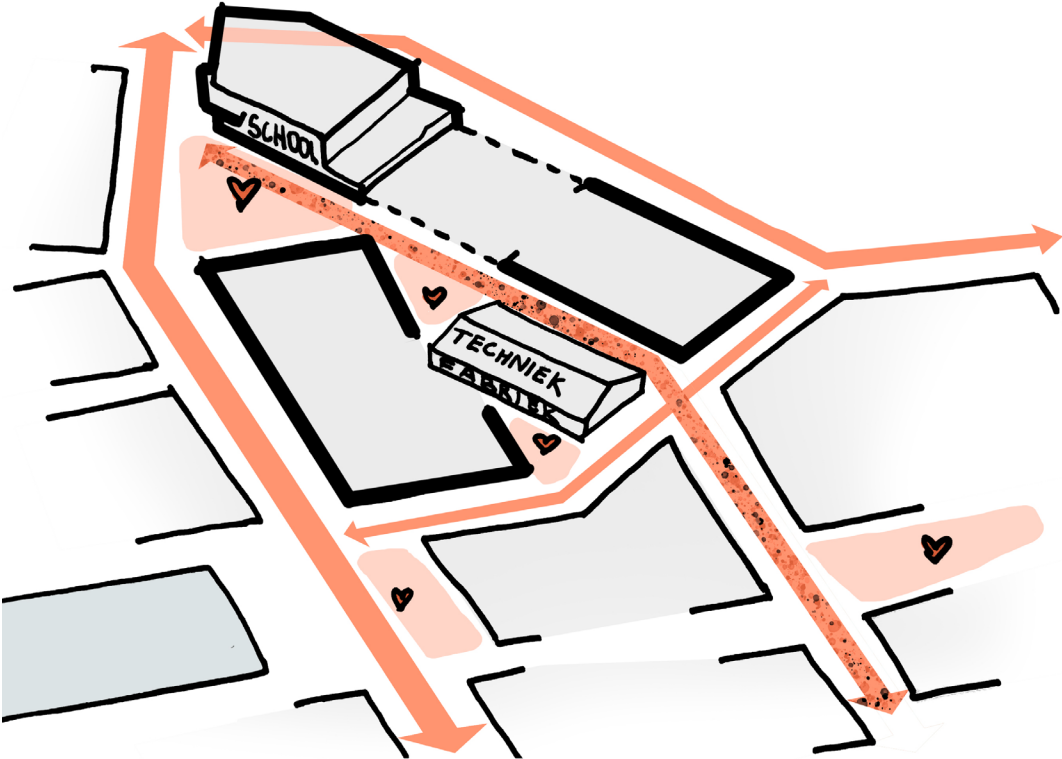
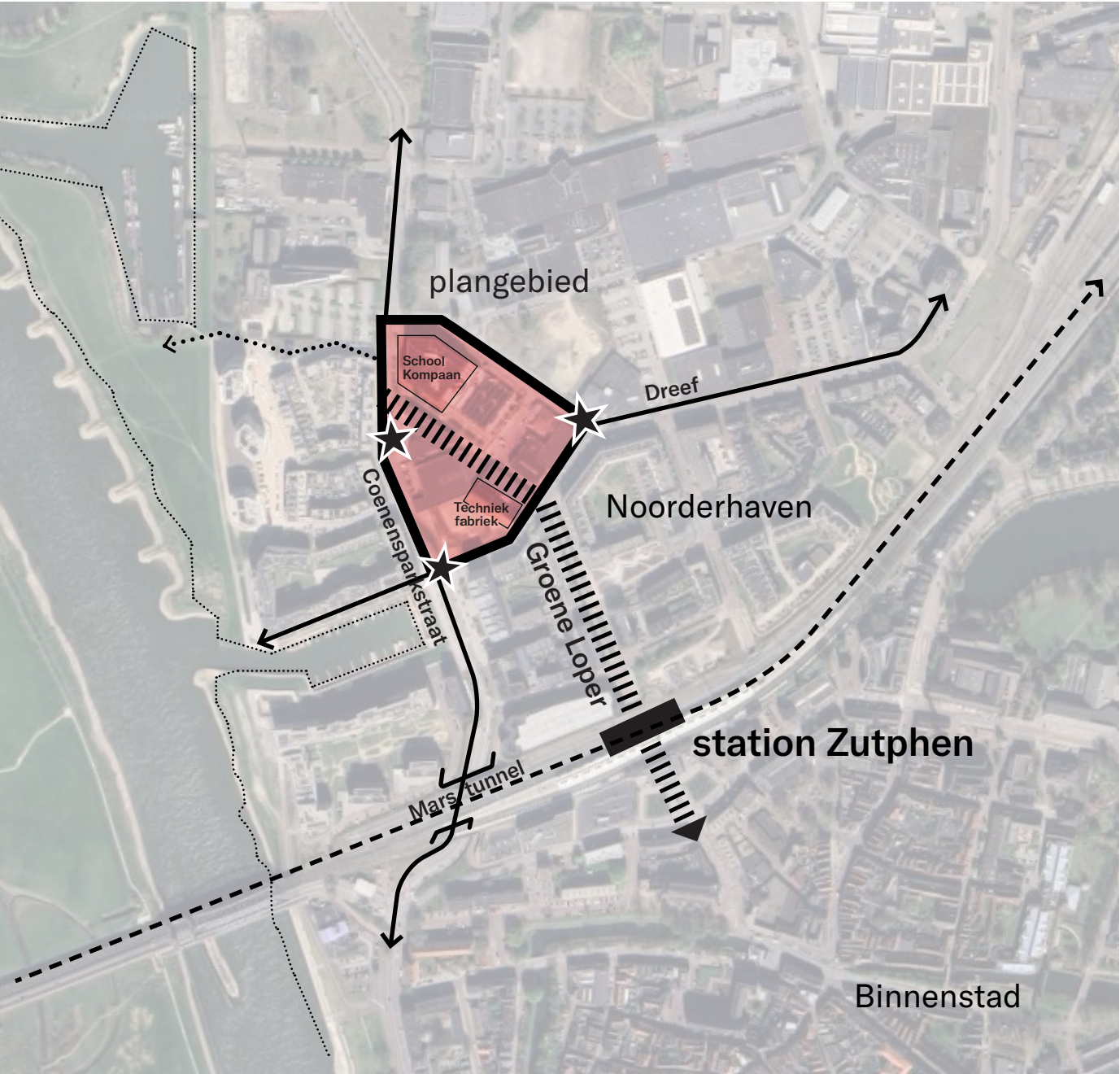
Het huidige profiel sluit qua inrichting nog niet volledig aan op het karakter van Noorderhaven. Voor dit deel van de Dreef worden daarom mogelijkheden onderzocht om de verkeersveiligheid, verblijfskwaliteit en oversteekbaarheid te verbeteren. Ruimtelijk vormt de Dreef bovendien de overgang tussen Noorderhaven en de Bufferzone. Daarmee heeft de straat een belangrijke representatieve functie als rand en gezicht van Noorderhaven en De Kleine Linie.

4. De Groene Loper

De Groene Loper doorsnijdt het plangebied en vormt een van de belangrijkste structurerende elementen van Noorderhaven. Als groene langzaamverkeersverbinding verbindt zij Noorderhaven met binnenstad en rijgt straten en openbare ruimtes zoals het waterplein aaneen. Langs de Groene Loper vormt de bebouwing doorgaans een duidelijke stedelijke begrenzing. Bij de TechniekFabriek wordt deze structuur doorbroken en ontstaat een open ruimte, waardoor de kop van de TechniekFabriek sterk in beeld komt en gebouw en openbare ruimte nadrukkelijker met elkaar verweven worden.

Binnen De Kleine Linie wordt de Groene Loper de ruimtelijke drager waaraan openbare ruimte, nieuwe woningen en bestaande voorzieningen worden gekoppeld. De combinatie van groen, water, verblijf en langzaam verkeer maakt de Groene Loper tot een belangrijk element voor de ruimtelijke samenhang, klimaatadaptatie en leefkwaliteit van het gebied.

STEDENBOUW



1. Stedelijke randen en openbare ruimte

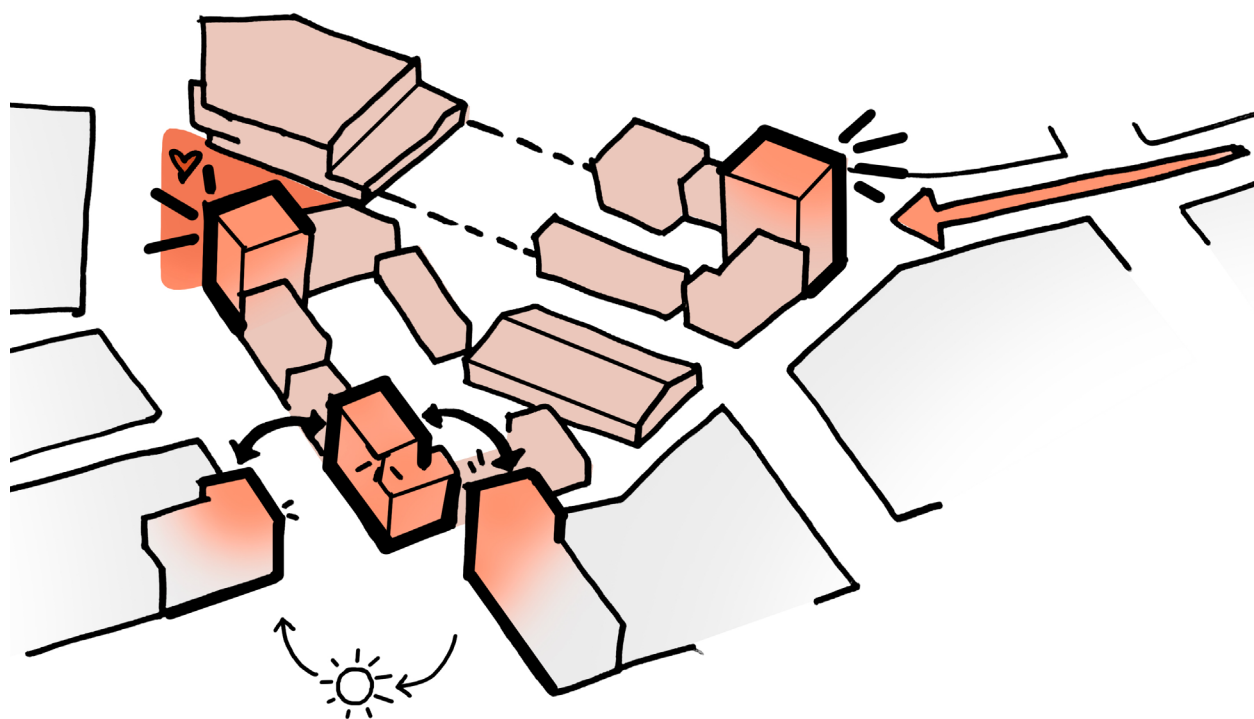
Stedelijke randen en openbare ruimte
Het ruimtelijk concept voor De Kleine Linie bouwt voort op de stedenbouwkundige uitgangspunten van Noordervan. Binnen het plangebied is ruimte voor twee bouwblokken met binnenhoven, die kenmerkend zijn voor Noordervan. Het meest oostelijke bouwblok vormt daarbij ruimtelijke één geheel met het volume van het Kompaan College.

Langs de Coenensparkstraat en de Dreef worden de bouwblokken in de in de rooilijn geplaatst, waardoor duidelijke stedelijke randen ontstaan. Hier komen voornamelijk appartementengebouwen in meerdere lagen om deze gevelwanden voldoende maat en aanwezigheid te geven, de openbare ruimte te begeleiden en een heldere begrenzing van het gebied te vormen. Daarmee sluiten zij vanzelfsprekend aan op de ruimtelijke structuur van Noordervan.

Langs de Groene Loper is de bebouwing juist lager en opener van opzet, met ruimte voor grondgebonden woningen. Hiermee blijft het groene en informele karakter van deze belangrijke langzaamverkeersverbinding behouden. De grondgebonden woningen zorgen met hun voordeuren aan de openbare ruimte voor levendigheid en sociale controle langs de Groene Loper.

Kenmerkend voor de Groene Loper binnen Noordervan is de continue stedelijke wand die de route begeleidt. Ter hoogte van de TechniekFabriek opent deze wand zich, waardoor een bijzondere ruimte ontstaat waarin het gebouw nadrukkelijk onderdeel wordt van de openbare ruimte. Deze plek biedt kansen om de TechniekFabriek sterker te verankeren in het stedelijk weefsel van De Kleine Linie. Daarbij vraagt met name de gevel aan de zijde van de Groene Loper om een zorgvuldige uitwerking. Een herkenbare entree en actieve gevel aan de zijde van de Groene Loper kunnen daarbij bijdragen aan een levendige plek en de relatie met het tegenovergelegen Kompaan College versterken.

Door de bouwblokken consequent in maat en positie op te bouwen, ontstaat bij de entree van het Kompaan College een driehoekige openbare ruimte, die zich opent naar de Coenensparkstraat en de bestaande woningen langs deze straat. Door de ligging voor de school en aan de Groene Loper biedt deze ruimte kansen voor een verblijfs- en ontmoetingsplek die zowel door leerlingen als door buurtbewoners gebruikt kan worden. Zo wordt het karakter van de Groene Loper als verbindende structuur tussen een reeks openbare ruimten en verblijfsplekken met een eigen identiteit ook binnen De Kleine Linie voortgezet en verder versterkt.



2. Hoogteaccenten

Hoogteaccenten

Op de drie hoekpunten van het plangebied zijn hoogteaccenten voorzien. Binnen de stedenbouwkundige opzet wordt hier bewust ruimte geboden voor hogere volumes, waarbij elk hoekpunt een eigen ruimtelijke rol en karakter krijgt binnen de structuur van De Kleine Linie.

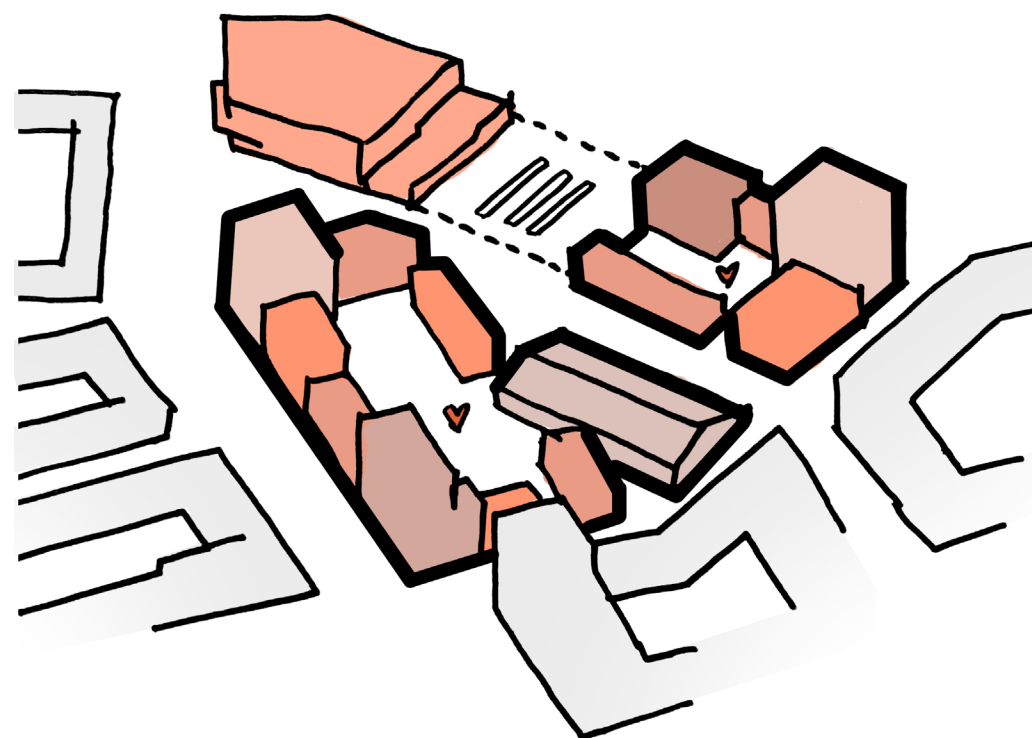
De hoek van de Dreef en de Contrescarp is in het stedenbouwkundig plan uit 2013 reeds aangewezen als locatie voor een hoogteaccent (kenmerkend element). Hier markeert een hoger volume, als onderdeel van de bebouwingswand achter het witte rivierfront, de overgang tussen Noorderhaven en de Bufferzone. Dit kruispunt vormt daarmee een van de herkenbare hoekpunten die het gebied zowel vanuit de binnenstad als richting De Mars leesbaar maken.

Op de hoek van de Coenensparkstraat ter plaatse van het driehoekige plein is eveneens ruimte voor een hoger bouwvolume. Dit accent is noodzakelijk om het plein

ruimtelijk te definiëren en past bij de maat van de open ruimte. Door de ligging aan de Groene Loper en het Kompaan College kan hier bovendien een belangrijke oriëntatieplek binnen De Kleine Linie ontstaan.

Ter hoogte van de kruising Contrescarp - Coenensparkstraat gaat het derde hoogteaccent de relatie aan met de bestaande bebouwing van Noorderhaven. Hiermee wordt de stedelijke wand langs de Coenensparkstraat afgerond en ontstaat een duidelijke ruimtelijke overgang tussen het bestaande deel van de wijk en De Kleine Linie.

De hoogteaccenten dragen gezamenlijk bij aan de leesbaarheid van het gebied in de skyline van Zutphen en versterken de oriëntatie vanaf de binnenstad, de IJssel en de omliggende stadsranden. Daarmee fungeren zij als stedelijke bakens binnen de overgangszone tussen Noorderhaven, de Bufferzone en De Mars.



3. Kloeke volumes en groene binnentuinen

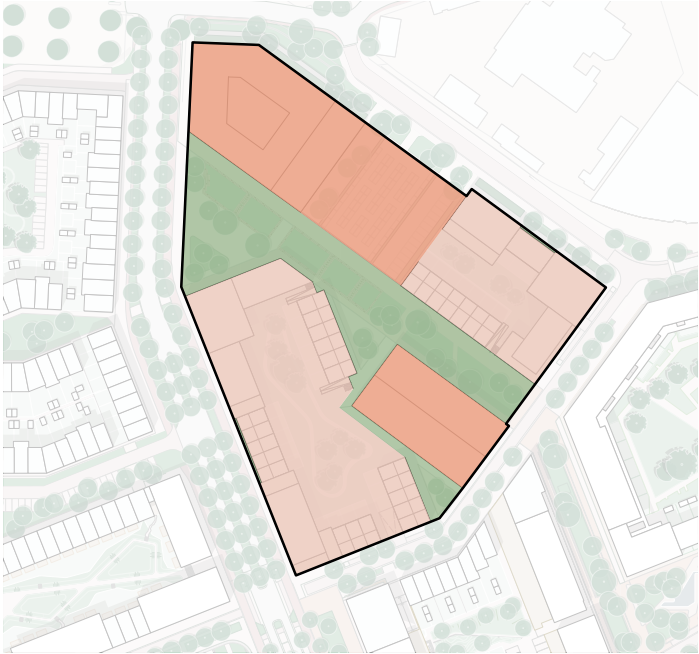
Kloeke volumes en groene binnentuinen

De twee bouwblokken worden opgedeeld in meerdere bouwvolumes die individueel herkenbaar zijn. Zij zijn georganiseerd rondom een groene binnentuin, waaronder het parkeren is opgelost. De gebouwen verschillen onderling in hoogte, breedte, kleurgebruik en gevelopbouw, waardoor een gevarieerd maar samenhangend geheel ontstaat. Deze variatie sluit aan bij de robuuste, industriële architectuurtaal van Noorderhaven, waarin kloeke volumes en een sterke geleiding van de gevels zorgen voor een herkenbare stedelijke structuur met een duidelijke menselijke maat.

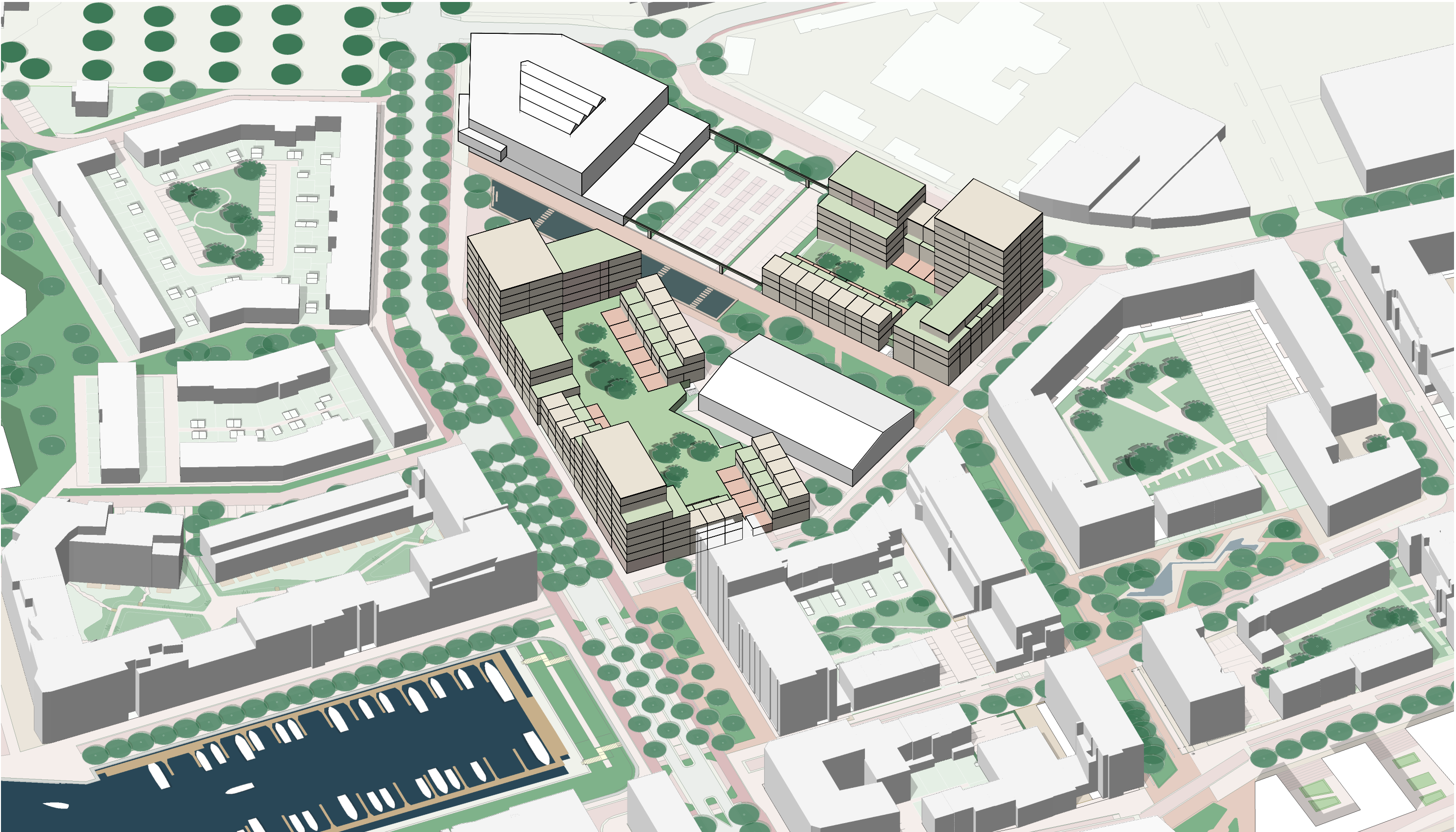


- Legenda
- Groene loper
 - Plein
 - School / loods
 - Bebouwing
 - Plint met voorzieningen
 - Binnenhof
 - Contrescarp-Dreef
 - Gebouwde verbinding (hekwerk)
 - Rooilijn
 - Zichtlijn
 - Accent hoogte en verbijzondering
 - Bomen
 - 3L Lagen (hoogtes)
 - Ingang parkeergarage

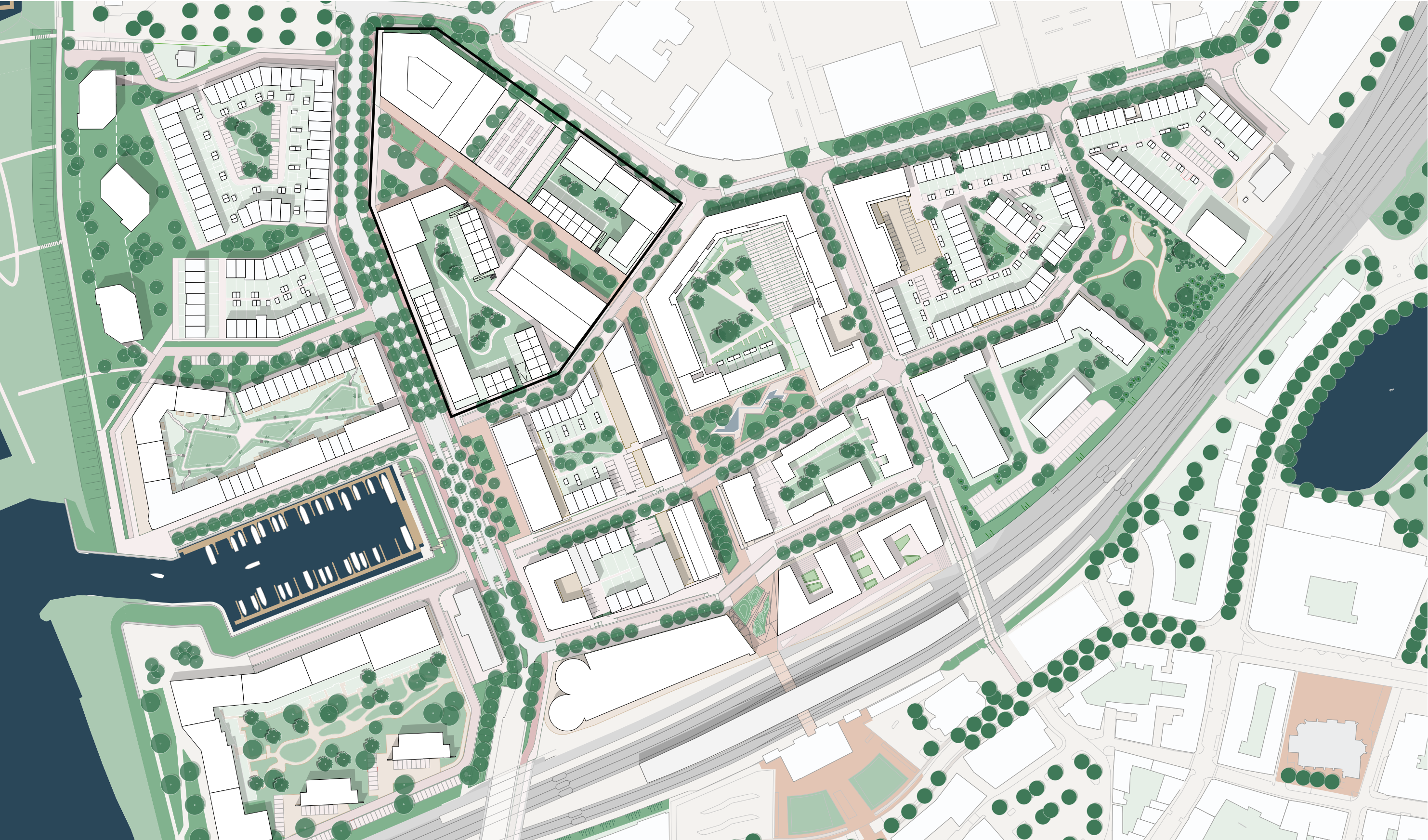
De uitgangspunten uit het ruimtelijk concept zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig raamwerk. Hierin zijn de rooilijnen, bouwhoogtes en de verdeling in afzonderlijke bouwvolumes aangegeven, evenals de openbare ruimte, zoals de Groene Loper en de pleinen.

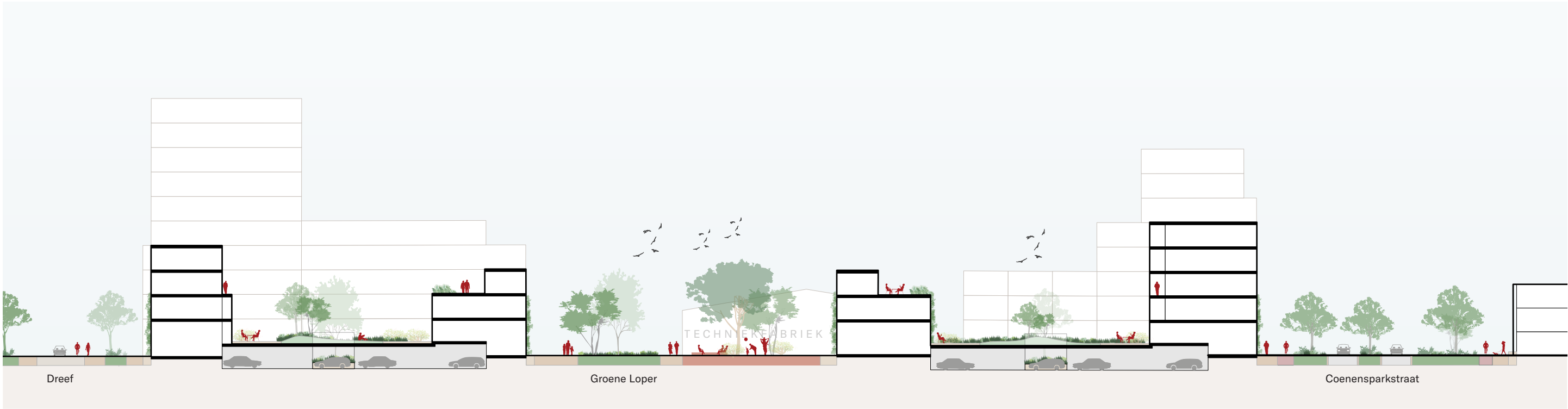
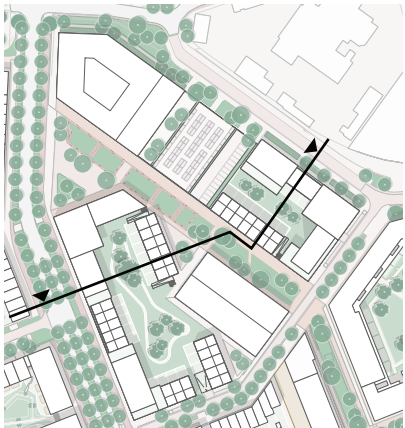


plangebied:	20.020 m ²
bestaand/privaat:	6.418 m ²
openbare ruimte:	4.763 m ²
uitgeefbaar:	8.839 m ²



MASTERPLAN DE KLEINE LINIE BINNEN NOORDERHAVEN

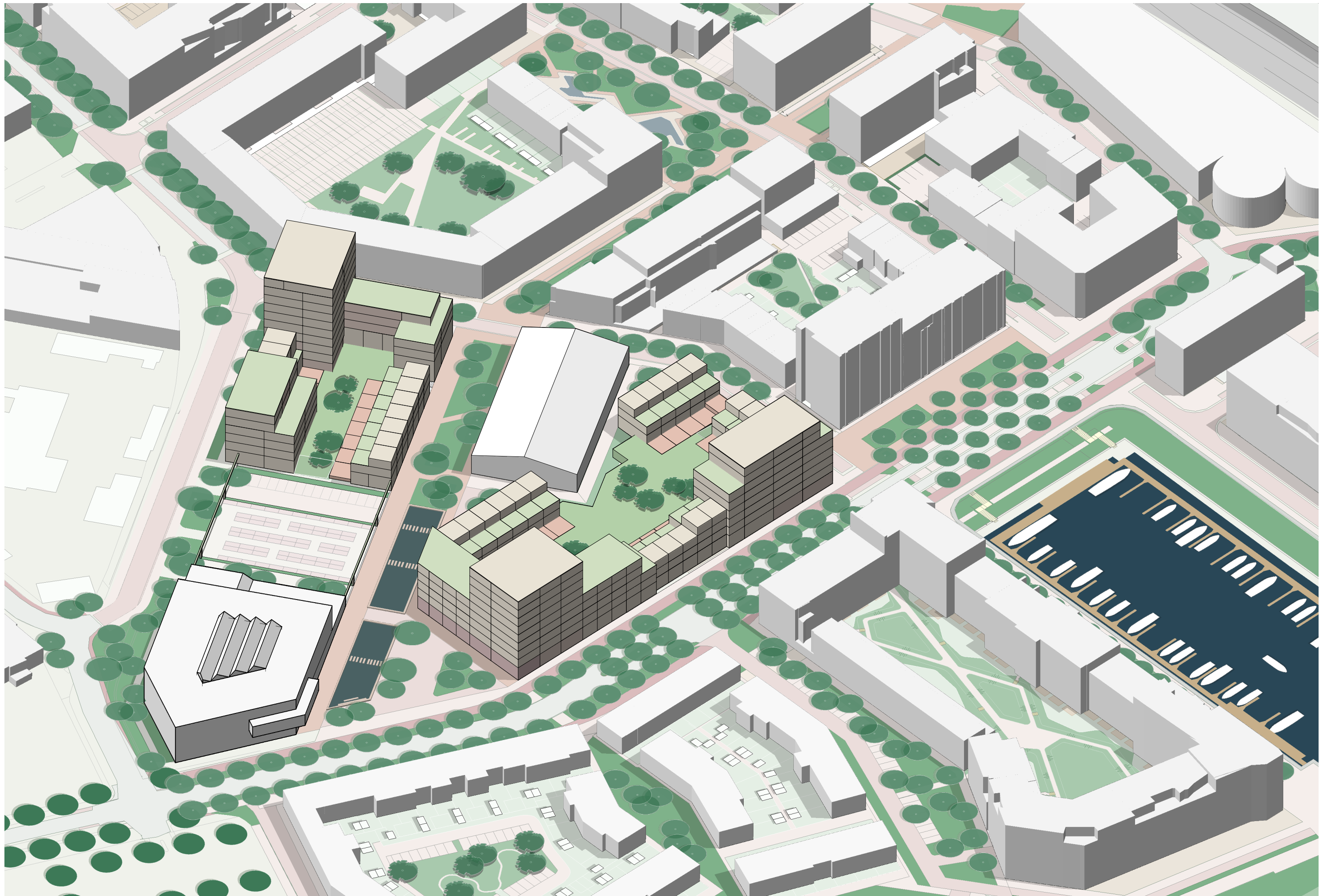




Doorsnede 1:500

De doorsnede laat zien hoe het parkeren binnen de bouwblokken wordt georganiseerd. Het parkeren wordt halfverdiept opgelost en aan de straatzijde afgezoomd met woningen of eventueel een andere voorziening. Door te werken met een verhoogde plint van circa anderhalve bouwlaag krijgt de straatwand extra maat en uitstraling. Tegelijkertijd kunnen de woningen, bijvoorbeeld met een split-leveloplossing, aan beide zijden daglicht ontvangen.

Ook wordt zichtbaar hoe de grondgebonden woningen aan de Groene Loper bijdragen aan een kleinschalige sfeer en een directe relatie tussen woning en openbare ruimte. Aan de Coenensparkstraat en De Dreef zorgt de hogere bebouwing met appartementengebouwen juist voor een meer stedelijke wand, die de straten begeleidt en de randen van De Kleine Linie helder definieert.





Zicht vanaf de kop van de haven



Zicht vanaf de Dreef - het hoogteaccent markeert de overgang naar de Bufferzone en fungeert als landmark van Noorderhaven

IMPRESSIE PLEIN EINDE GROENE LOPER

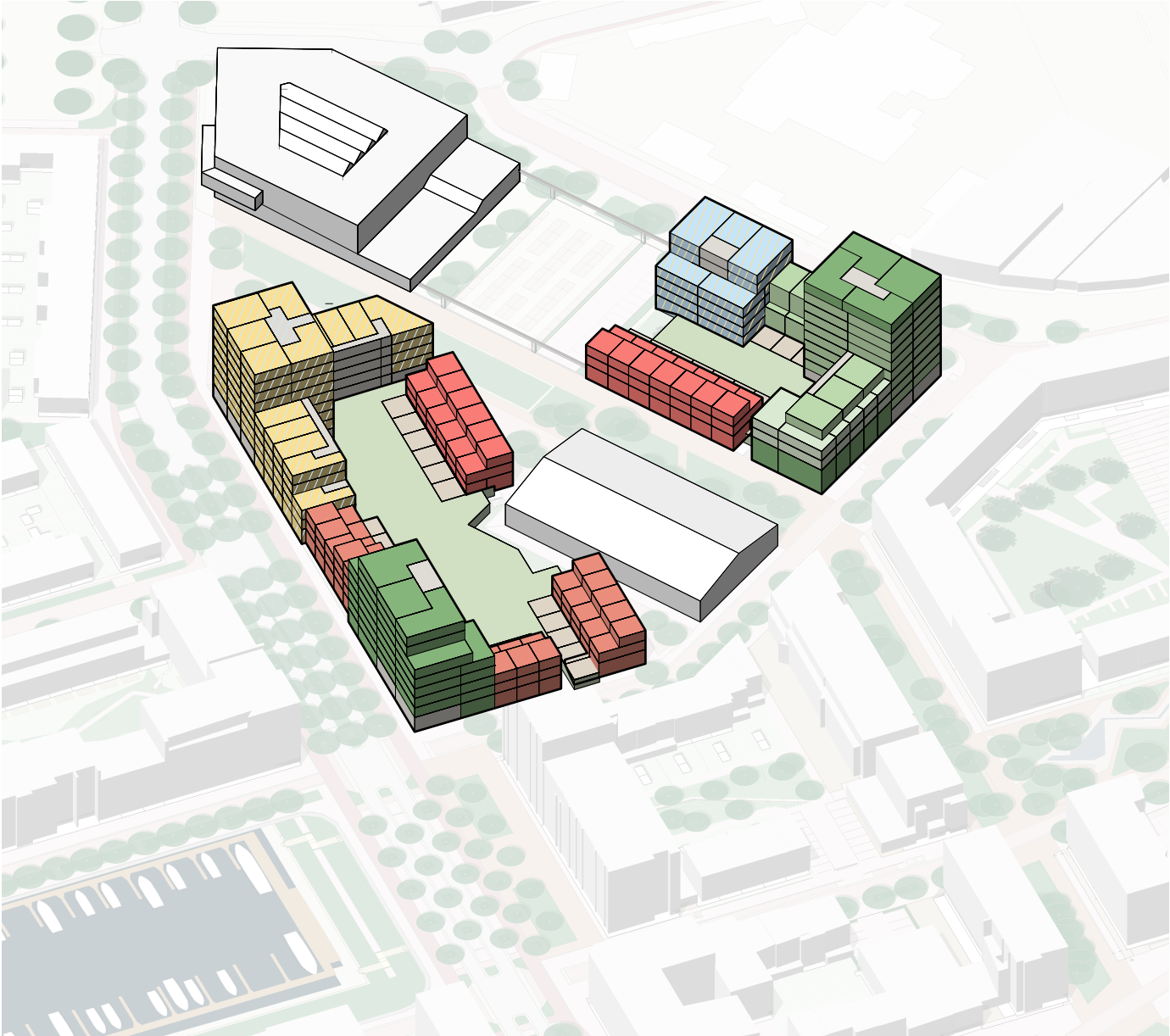
48

De Kleine Linie, Zutphen, [NL] KCAP

49



Zicht op het plein aan het einde van de Groene Loper met links het Kompaan College en rechts de Coenensparkstraat

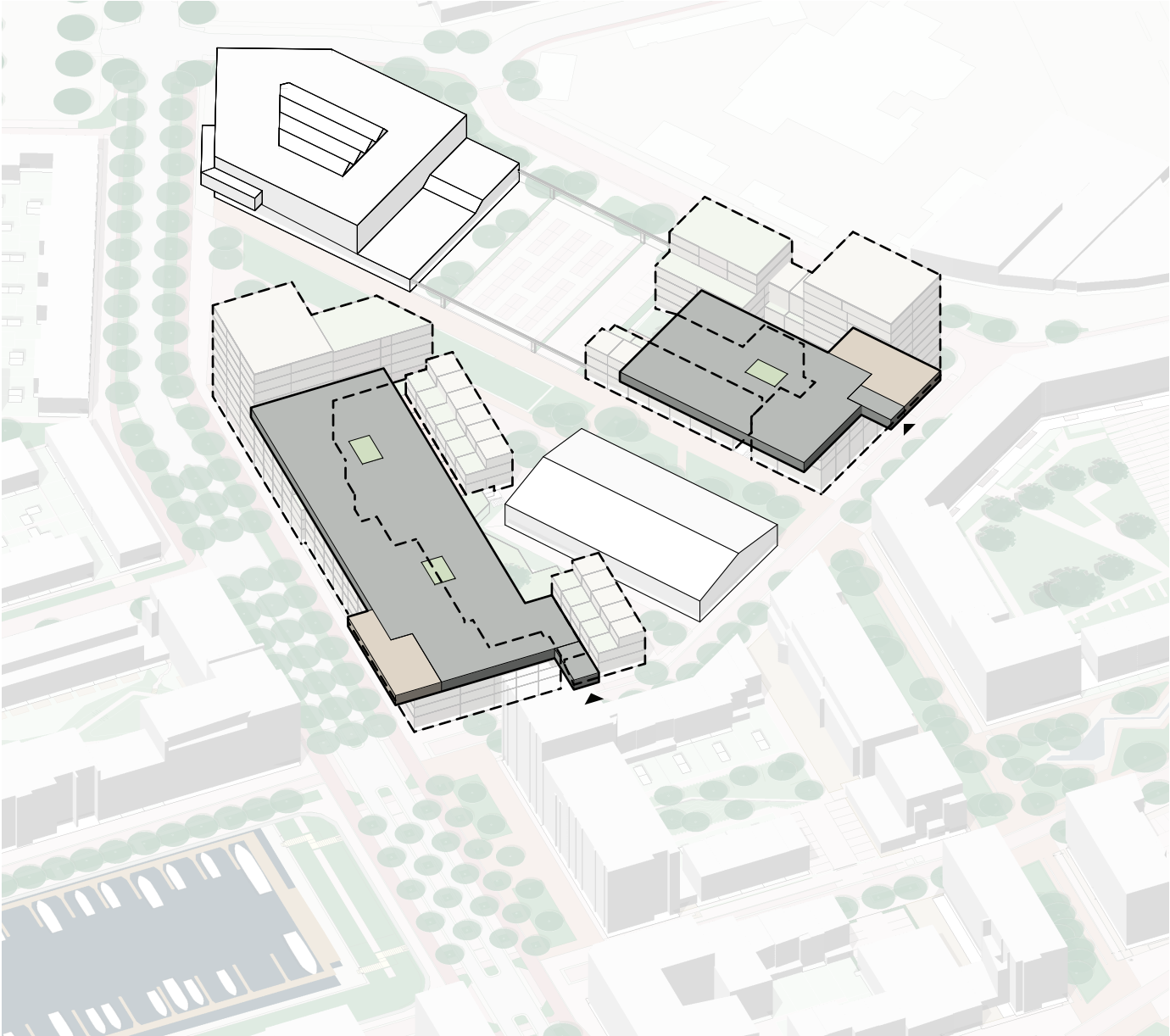


Woningtypen	Veld18	De Kleine Linie	
Type	aantal app.	aantal app.	
Sociale huurwoningen		79	31%
Goedkope woning		12	5%
Betaalbare koopwoning laag	16		6%
Middenhuur woning		25	10%
Betaalbare koopwoning hoog	4	43	21%
Betaalbare koopwoning hoog (bebo)		6	
Vrije sector app		37	17%
Vrije sector (maisonnettes)		6	
Vrije sector ggb		26	10%

Totaal	20	234
--------	----	-----

Commerciële voorzieningen: 330 m²

* Positie van de programmering in de woonblokken kan nog wijzigen.



Halfverdiepte parkeergarage

Voor de woningverdeling wordt uitgegaan van het gemeentelijk beleid: 30% sociale huur, 40% betaalbare woningen en 30% vrije sector. De gemeente beschouwt de ontwikkeling van De Kleine Linie en Veld 18 daarbij als één gezamenlijk plan, net als in de WBI-aanvraag.

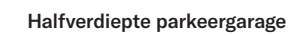
Het telmodel vormt een uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het laat zien hoe de verschillende woningcategorieën over het plangebied verdeeld kunnen worden en hoe daarmee de gewenste verdeling uit het gemeentelijk woonbeleid kan worden gehaald. In de uiteindelijke gebouwwontwerpen voor De Kleine Linie kan deze verdeling anders worden georganiseerd, mits de totale verdeling blijft aansluiten op het gemeentelijk beleid.

In het telmodel zijn de woningen per categorie geclusterd in afzonderlijke gebouwen. Hierdoor kunnen de

ontwikkelgronden, of de gebouwen na realisatie, eenvoudig worden uitgegeven aan private verenigingen van eigenaren, corporaties of particuliere eigenaren bij grondgebonden woningen. Het mengen van verschillende woningcategorieën binnen één gebouw is doorgaans niet wenselijk voor ontwikkelaars en corporaties en draagt niet bij aan de haalbaarheid van het plan. Sociale huur en middenhuur kunnen eventueel wel binnen één gebouw worden gecombineerd.

Het telmodel komt uit op totaal 234 woningen. Het is daarmee aannemelijk dat bij de verdere uitwerking van de plannen circa 230-235 woningen gerealiseerd kunnen worden.

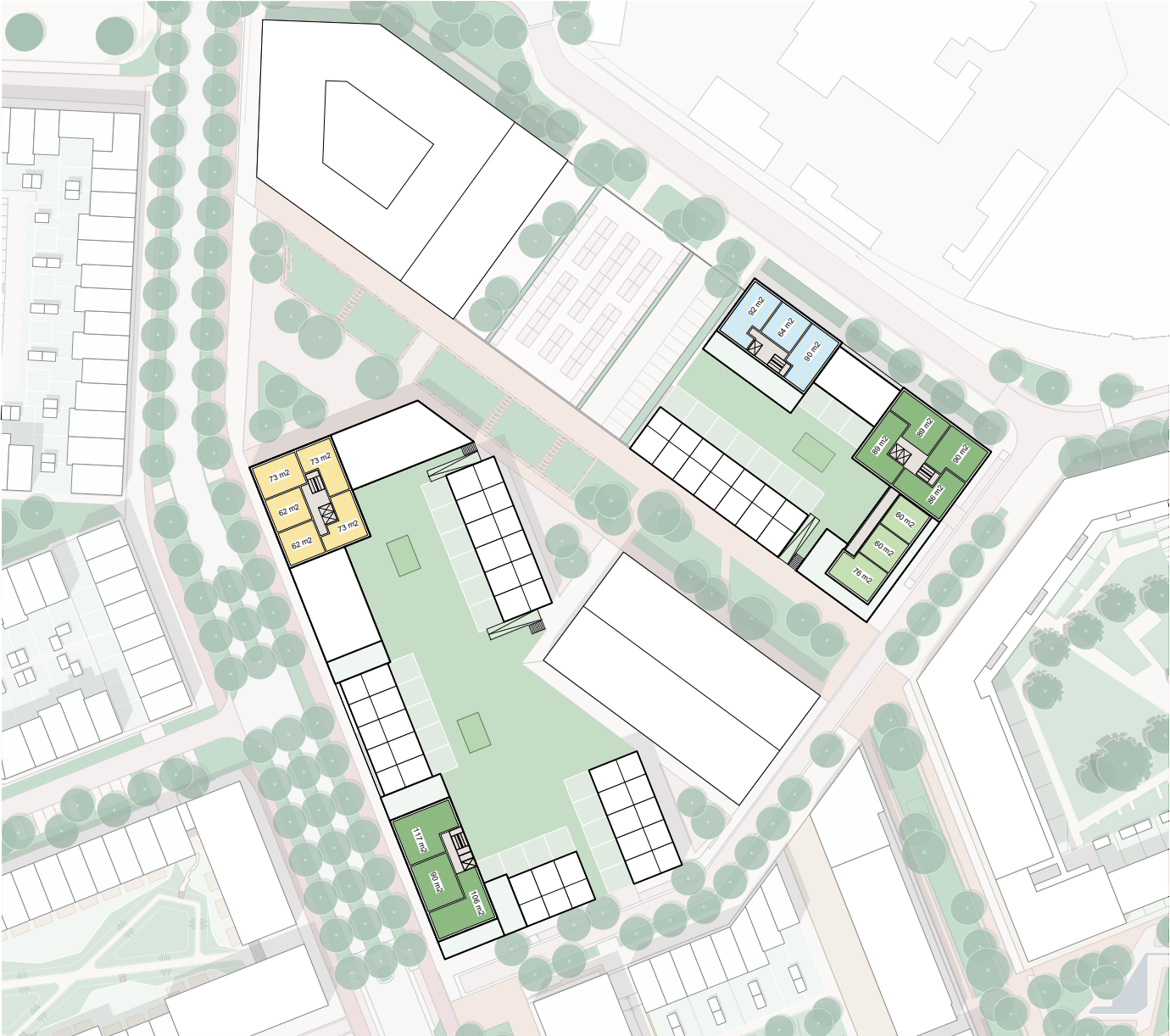
Daarnaast is in het telmodel ook de benodigde ruimte voor auto- en fietsparkeren meegenomen.



	sociale huurwoningen (combinatie met middenhuurwoningen mogelijk)
	goedkope woning
	middenhuur woning (combinatie met sociale huurwoningen mogelijk)
	betaalbare koopwoning hoog
	vrije sector
	ggb (vrije sector)
	lobby / circulatie
	commercieel / voorzieningen
	fietsparkeren
	parkeren

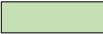
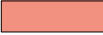
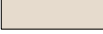


Standaard plattegrond

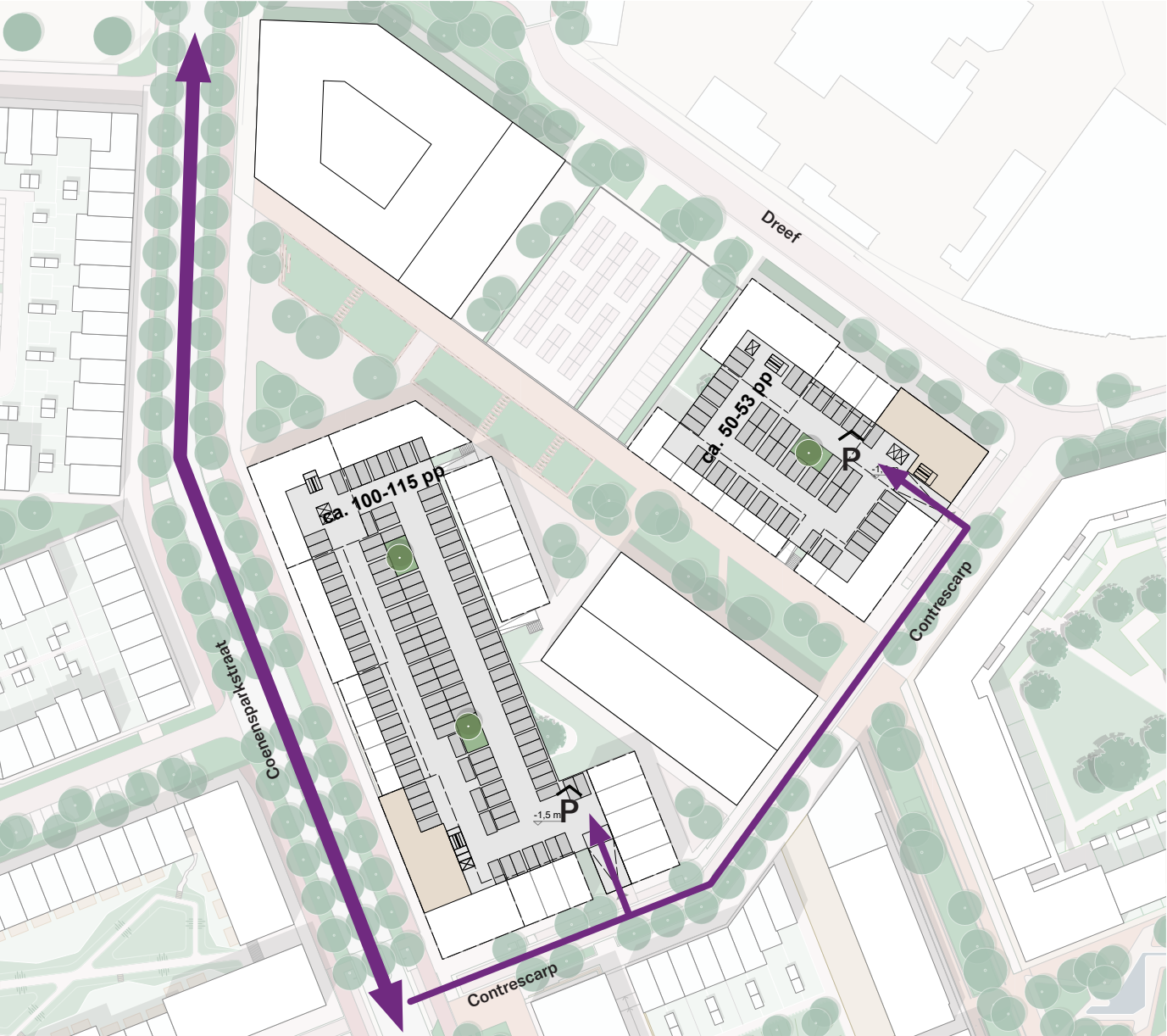


Standaard plattegrond (hoogste niveaus)

Legenda

-  sociale huurwoningen (combinatie met middenhuurwoningen mogelijk)
-  goedkope woning
-  middenhuur woning (combinatie met sociale huurwoningen mogelijk)
-  betaalbare koopwoning hoog
-  vrije sector
-  ggb (vrije sector)
-  lobby / circulatie
-  commercieel / voorzieningen
-  fietsparkeren
-  parkeren

MOBILITEIT

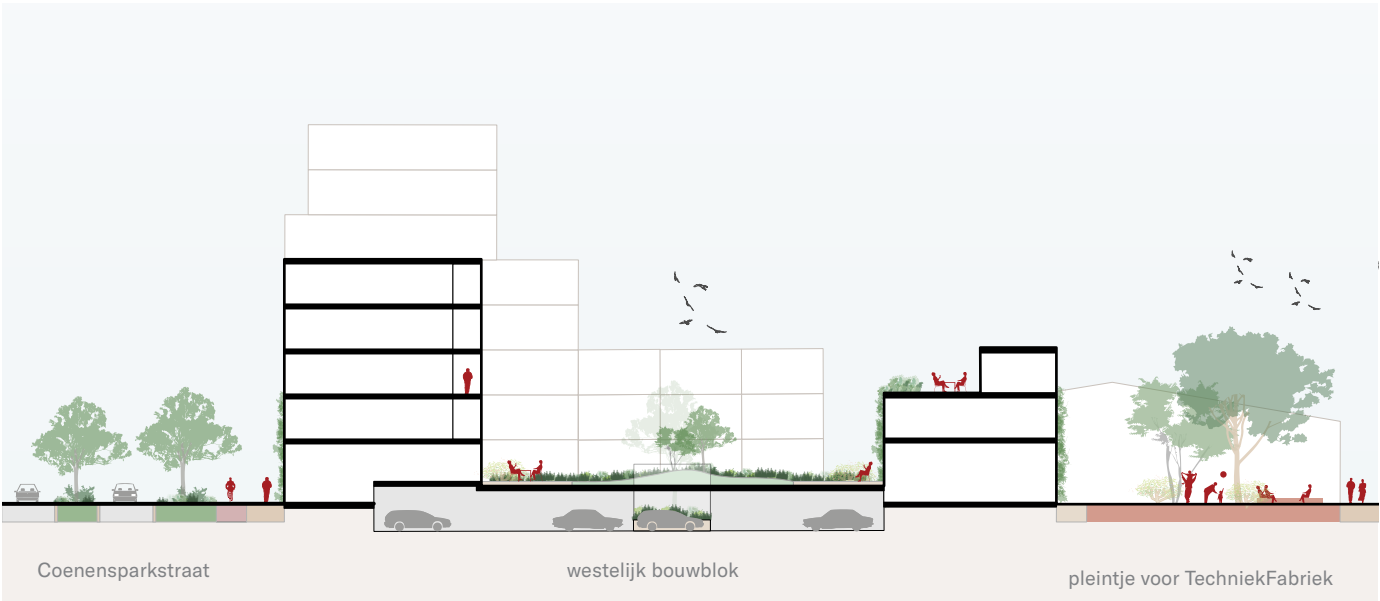
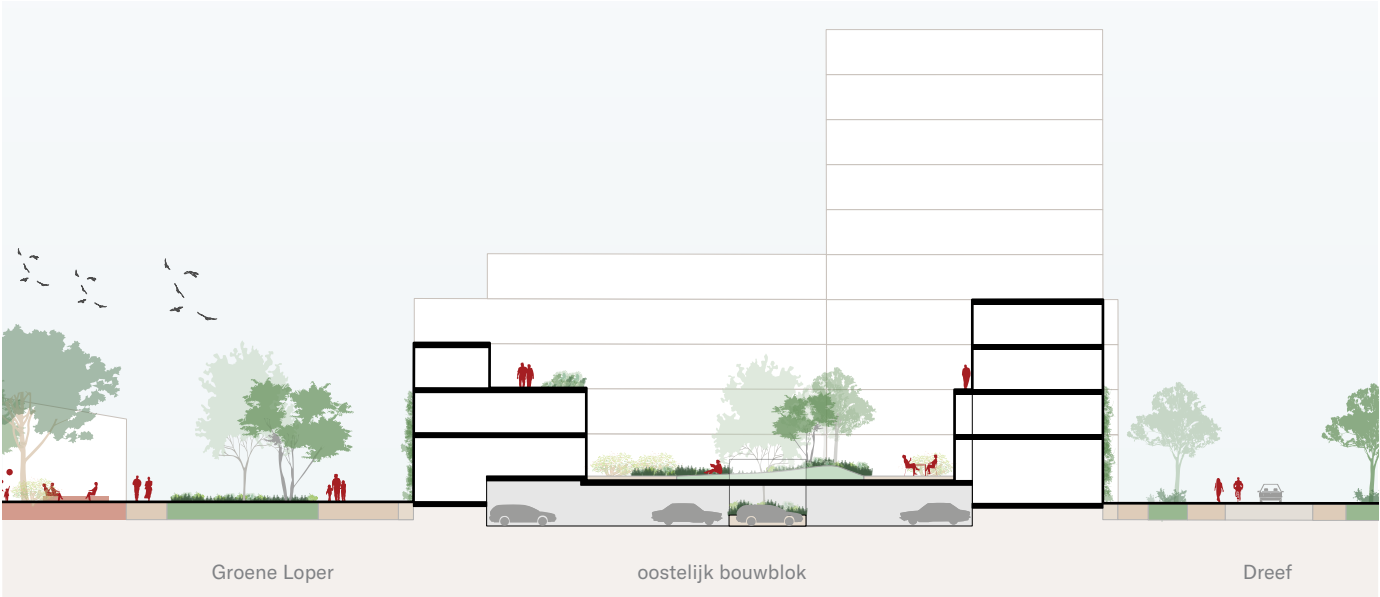


Halfverdiept parkeren

Het bewonersparkeren wordt opgelost binnen de bouwblokken en ligt halfverdiept. Deze oplossing is minder kostbaar dan een volledig verdiepte parkeergarage en maakt het mogelijk om woningen aan de straatzijde als split-levelwoningen uit te voeren. Hierdoor kunnen de woningen aan beide zijden daglicht ontvangen en ontstaat tegelijkertijd een duidelijke en hoogwaardige plint aan de openbare ruimte.

Het bezoekersparkeren maakt onderdeel uit van de bredere parkeeroplossing voor Noorderhaven, waaronder ook de P+R bij het station valt.

De parkeeroplossing zal in de verdere uitwerking van het ontwerp nader moeten worden onderzocht.



Woningtypen	De Kleine Linie	Parkeren norm			Parkeren programma DKL samen				
		Parkeernorm*		Norm	Aantal parkeerplaatsen				Plaatsen
		Basisnorm bewoners	Norm met korting		pp bewoners (op basisnorm)	pp voor deelauto's	pp bewoners (met korting)	pp bewoners	
Sociale huurwoningen	79	0,51	0,408	0,15	40	1,3	32,2	33,6	11,9
Goedkope woning	12	0,81	0,648	0,15	10	0,3	7,9	8,3	1,8
Betaalbare koopwoning laag		0,93	0,744	0,15	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Middenhuur woning	25	0,93	0,744	0,15	23	0,8	18,6	19,4	3,8
Betaalbare koopwoning hoog	43	0,93	0,744	0,15	40	1,3	32,0	33,3	6,5
Betaalbare koopwoning hoog (bebo)	6	0,93	0,744	0,15	6	0,2	4,5	4,7	0,9
Vrije sector app	37	0,94	0,752	0,15	35	1,2	27,8	29,0	5,6
Vrije sector (maisonnettes)	6	0,94	0,752	0,15	6	0,2	4,5	4,7	0,9
Vrije sector ggb	26	1,49	1,192	0,15	39	1,3	31,0	32,3	3,9
Totaal	234				198	6,6	158,6		30,3375
		0,71	0,57	0,15				0,74	

* De parkeercijfers zijn indicatief en kunnen in de verdere uitwerking nog worden aangepast.



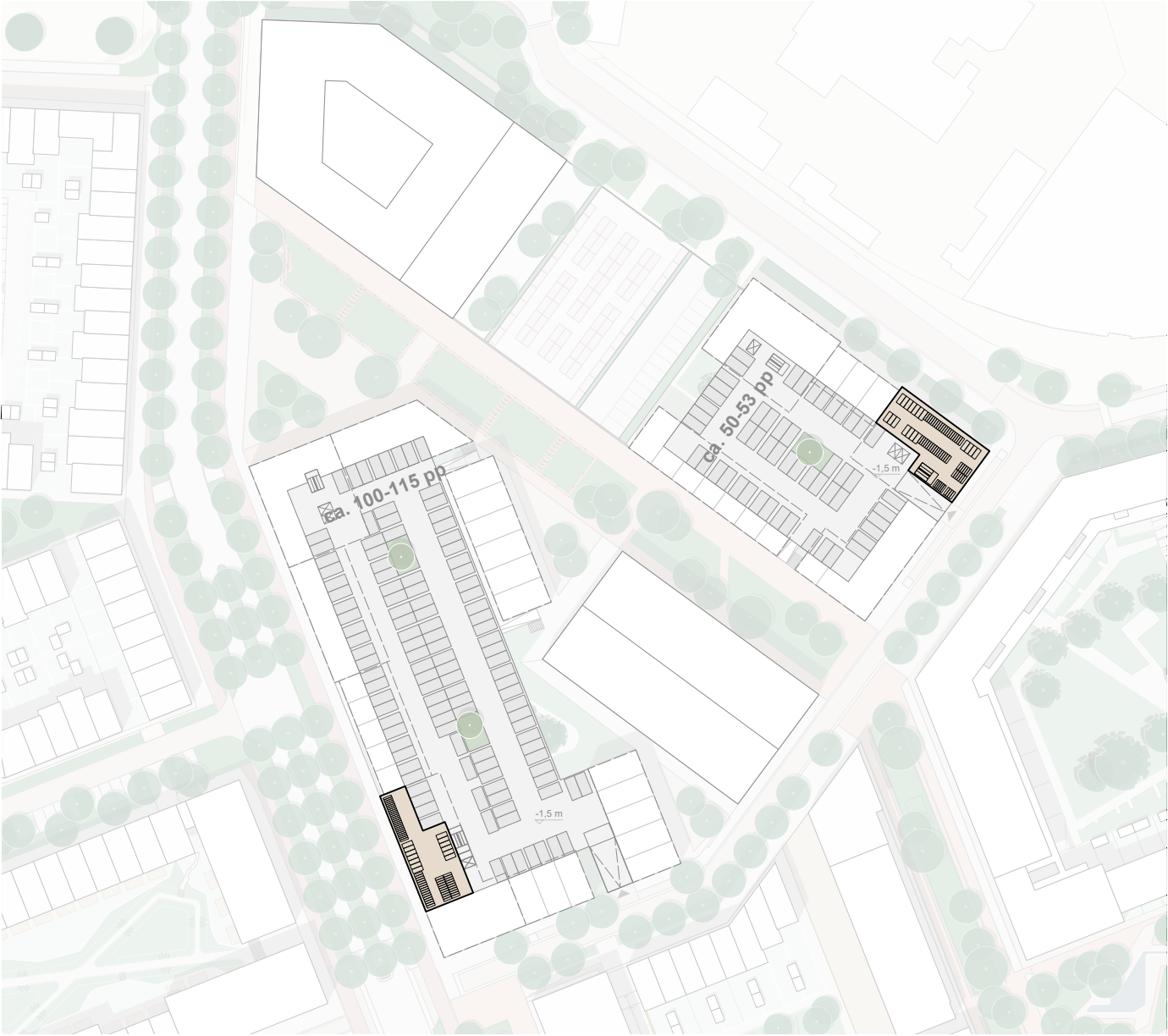
Fietsparkeren Begane grond

Voor het fietsparkeren is in het telmodel uitgegaan van collectieve fietsenbergingen voor alle woningen, zowel voor de grondgebonden woningen als voor de appartementen. De woningen krijgen in dit model dus geen individuele fietsenberging. Het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen is berekend op basis van de richtlijnen uit de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter van de gemeente Amsterdam van 19 maart 2018. Deze ‘Amsterdamse norm’ wordt door veel gemeenten gebruikt als richtlijn voor collectieve fietsenbergingen.

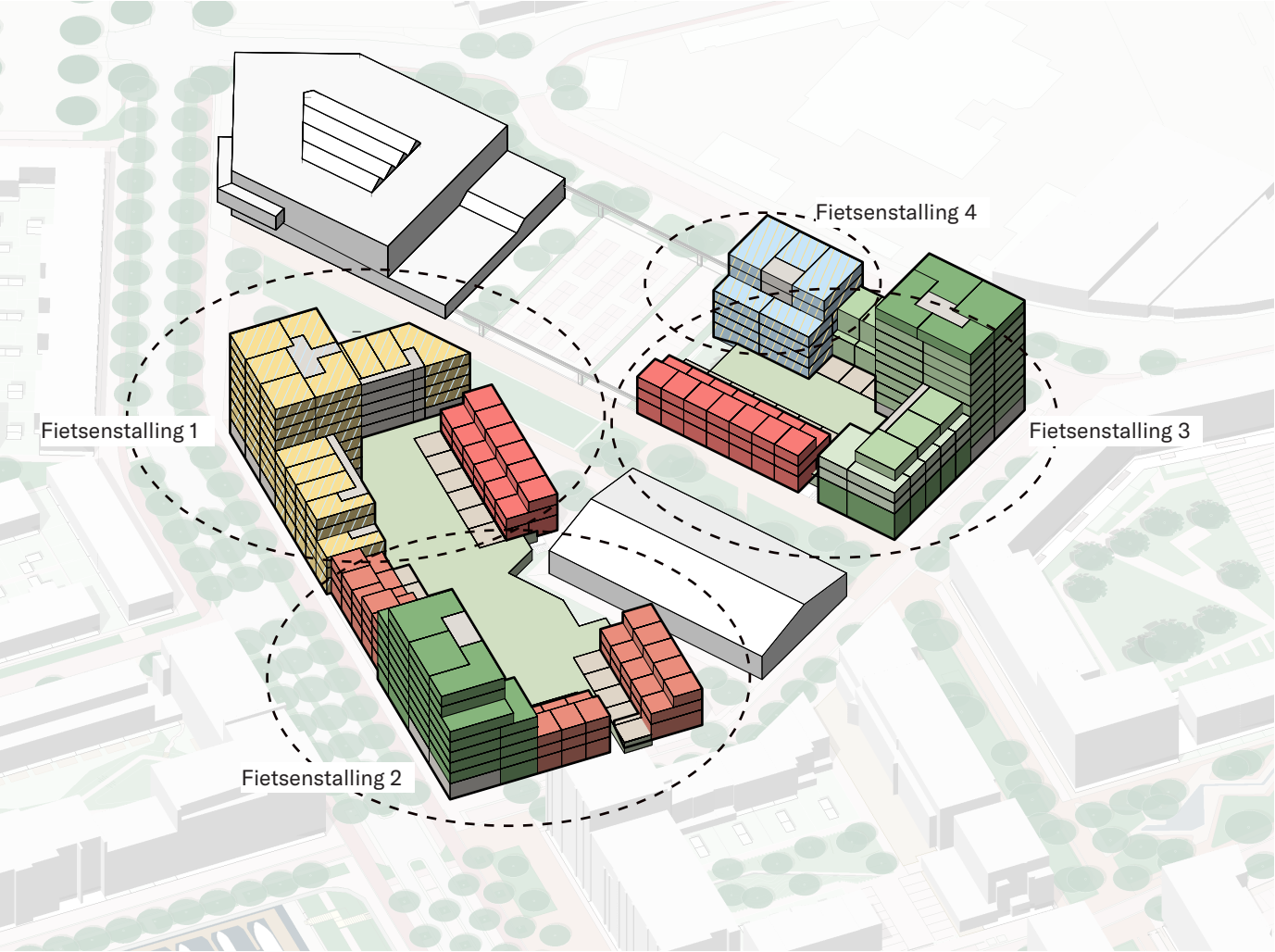
De fietsparkeerplaatsen zijn verdeeld over vier collectieve fietsenbergingen op de hoekpunten van het plan. Deze bergingen zijn gekoppeld aan de lobby’s van de appartementengebouwen, maar kunnen ook worden gebruikt door bewoners van de grondgebonden woningen.

Gezien de benodigde omvang van de collectieve bergingen zal een deel van de fietsparkeerplaatsen mogelijk in de halfverdiepte parkeergarage moeten worden ondergebracht.

Voor de grondgebonden woningen is het eventueel ook mogelijk om een inpandige fietsenberging binnen de woning op te nemen. Daarbij vraagt de indeling van de plattegrond wel om zorgvuldige aandacht. Voorkomen moet worden dat grote delen van de gevel aan de openbare ruimte gesloten worden, omdat dit ten koste kan gaan van de levendigheid, openheid en sociale veiligheid aan de straat.



Fietsparkeren Kelder



Tabel:

Aantal fietsparkeerplekken bij gezamenlijke fietsenberging

gebruiks- oppervlakte woning	aantal fietsparkeer- plekken per woning	benodigde interne berging
< 50 m²	2	n.v.t.
>50 m² - < 75 m²	3	2,7 m²
>75 m² - <100 m²	4	2,7 m²
>100 m² - <125 m²	5	2,7 m²
>125 m²	6	2,7 m²

- De stalling moet voldoende parkeermogelijkheden bieden voor fietsen die afwijken van de standaard maten:
 - minimaal 5% van de plekken is geschikt voor bakfietsen of andere fietsen met sterk afwijkende maten (vakken minimaal 100 mm breed);
 - minimaal 15% van de plekken is geschikt voor fietsen die niet in een standaard fietsenrek passen (hart-op-hart afstand minimaal 500 mm)
Fiets en Scooter

Nota Parkeernormen Fiets en Scooter
(Gemeente Amsterdam, 2018)

Woningtypen	aantal app.	Fietsenstalling 1							Fietsenstalling 2							Fietsenstalling 3							Fietsenstalling 4						
		fiets per app.	totaal app.	totaal fietsen	5% bakfietsen	15 % speciale fietsen	80% standaard fietsen	minimaal 2 fietsen (1e niveau)	fiets per app.	totaal app.	totaal fietsen	5% bakfietsen	15 % speciale fietsen	80% standaard fietsen	minimaal 2 fietsen (1e niveau)	fiets per app.	totaal app.	totaal fietsen	5% bakfietsen	15 % speciale fietsen	80% standaard fietsen	minimaal 2 fietsen (1e niveau)	fiets per app.	totaal app.	totaal fietsen	5% bakfietsen	15 % speciale fietsen	80% standaard fietsen	minimaal 2 fietsen (1e niveau)
Sociale huurwoningen	79	3	79	237	12	36	190																						
Goedkope woning	12															3	12	36	2	5	29								
Betaalbare koopwoning laag																													
Middenhuur woning	25																						3	25	75	4	11	60	
Betaalbare koopwoning hoog	43															3	43	129	6	19	103								
Betaalbare koopwoning hoog (bebo)	6															4	6	24	1	4	19								
Vrije sector app	37								4	33	132	7	20	106		4	4	16	1	2	13								
Vrije sector (maisonnettes)	6															4	12	48	2	7	38								
Vrije sector ggb	26	6	6	36	2	5	29		6	13	78	4	12	62		6	7	42	2	6	34								
Totaal	234		85	273	14	41	218	109		46	210	11	32	168	84		84	295	15	44	236	118		25	75	4	11	60	30



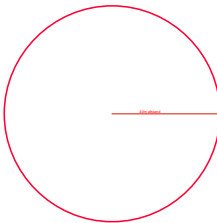
Legenda

 Brandweerwagen route

 10m afstandsbuffer

 Opstelplaats 4x10m

 Adressering op de begane grond

 40m afstandsbuffer

De gebouwen in De Kleine Linie moeten goed bereikbaar zijn voor nooddiensten. In bovenstaande tekening is een eerste aanzet opgenomen voor een nooddienstenroute en mogelijke opstelplaatsen voor de brandweer. Deze uitwerking is indicatief en laat zien dat het gebied goed bereikbaar kan worden gemaakt.

De exacte ligging van de route, de opstelplaatsen en de verdere inrichting moeten in een latere fase nader worden uitgewerkt in het ontwerp voor de openbare ruimte.

OPENBARE RUIMTE EN BINNENHOVEN



De openbare ruimte binnen de plangrens van De Kleine Linie bestaat uit de Groene Loper en drie driehoekige pleinen die hieraan zijn gekoppeld. Voor deze openbare ruimte zal in de vervolgfase een inrichtingsplan moeten worden opgesteld.

Voor de Groene Loper ligt het voor de hand om voort te bouwen op de inrichting die reeds is toegepast in het deel richting het station en in de wadi aan de noordzijde. Daarbij kunnen de groene inrichting en de betonnen rand, die in hoogte op- en afloopt, in maatvoering en materialisering worden doorgezet. Zo ontstaat een herkenbare en continue openbare ruimte die aansluit op de bestaande structuur van Noorderhaven.

De twee kleinere driehoekige pleinen ontstaan door de gedraaide positie van de TechniekFabriek. Deze plekken worden begrensd door het gebouw zelf en door de

grondgebonden woningen. De inrichting van deze pleinen kan daarom aansluiten op het gebruik van deze functies, met ruimte voor verblijf, ontmoeting en een directe relatie tussen gebouw en openbare ruimte.

Het grotere driehoekige plein ligt aan de Coenensparkstraat en wordt begrensd door het Kompaan College en de nieuwbouw van De Kleine Linie. In de plint van de nieuwbouw is hier ruimte voor een commerciële of maatschappelijke voorziening. Bij de inrichting van het plein dient rekening te worden gehouden met deze mogelijke functies, zodat het plein niet alleen een verblijfsplek wordt, maar ook een actieve en levendige plek aan de Groene Loper. Daarnaast biedt het plein kansen om met een sterke groene inrichting te functioneren als koele verblijfsplek en als groene beëindiging van de Groene Loper.



In aansluiting op de opzet van Noorderhaven en het Zutphense bouwblok worden bovenop het halfverdiepte parkeren collectieve binnentuinen aangelegd. Deze binnentuinen bieden ruimte aan een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners van de appartementen en aan kleinere private buitenruimtes voor de grondgebonden woningen.

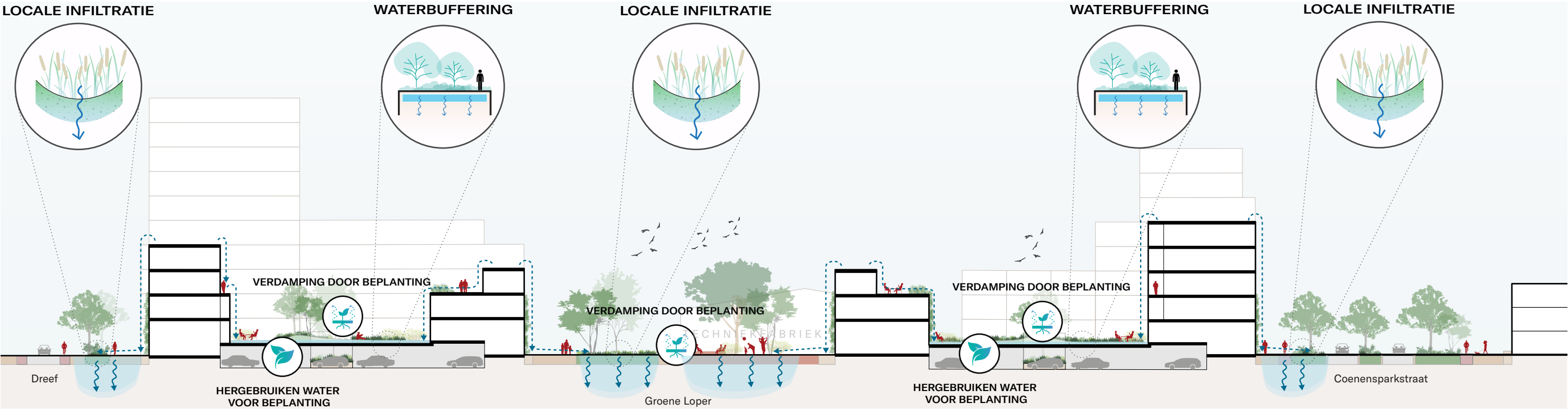
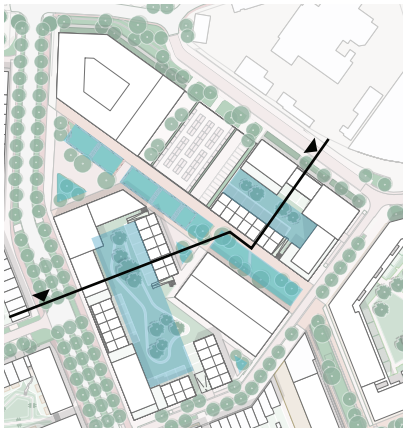
De binnentuinen dienen zo groen mogelijk te worden ingericht. Hiervoor is voldoende gronddekking noodzakelijk, zodat een rijk en aantrekkelijk groen binnengebied kan ontstaan.

Bij de verdere uitwerking van de parkeeroplossing wordt aanbevolen om op enkele plekken openingen in het dek op te nemen. Hier kunnen bomen in de volle grond worden geplant, waardoor grotere bomen mogelijk zijn dan op het dek zelf. Deze openingen kunnen bovendien bijdragen aan de natuurlijke ventilatie van de halfverdiepte parkeergarage.

De aansluiting van de binnentuin van het westelijke blok op de TechniekFabriek zal verder uitgewerkt moeten worden

WATERBERGING

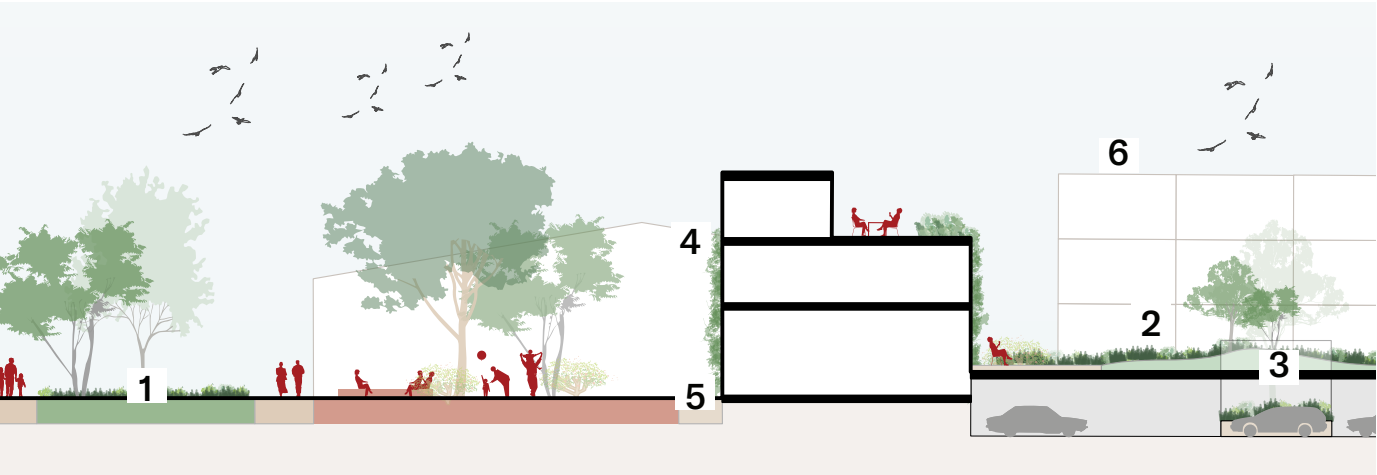
PUBLIEK EN PRIVAAT TERREIN



Doorsnede 1:500

In de openbare ruimte vindt wateropvang en infiltratie plaats in de plantvakken van de Groene Loper en mogelijk ook in aanvullende groenvoorzieningen op de driehoekige pleinen. Hiermee wordt de wateropgave zichtbaar onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte.

In de binnentuinen dient regenwater te worden opgevangen en vastgehouden, zodat dit kan worden benut voor de beplanting van de daktuinen. Mogelijk zijn hiervoor aanvullende voorzieningen nodig. Dit zal in samenhang met het ontwerp van de gebouwen, de parkeergarage en de daktuinen verder moeten worden uitgewerkt.



Doorsnede



1. Een groen en biodivers openbaar gebied met opgaande bomen



2. Groene binnentuinen boven parkeerplaatsen



3. Ventilatie garages (groen)



4. Klimplanten



5. Geveltuin



6. Natuurdak gecombineerd met zonnepanelen



Impressie nieuw groen plein aan het einde van de Groene Loper

Binnen De Kleine Linie zijn verschillende plekken voor beplanting te onderscheiden, die gezamenlijk bijdragen aan een groen, klimaatadaptief en biodivers woonmilieu.

De Groene Loper vormt de belangrijkste groene openbare ruimte binnen het plan. Hier is ruimte voor grotere bomen, wadi's en natuurlijke, biodiverse beplanting. De collectieve binnentuinen bovenop de halfverdiepte parkeervoorzieningen vormen daarnaast groene binnenhoven voor de bewoners. Met voldoende gronddekking kunnen deze tuinen worden ingericht als rijke en aantrekkelijke verblijfsruimten. Op plekken waar openingen in het dek boven de parkeergarage worden gemaakt, kunnen bomen in de volle grond worden geplant.

Deze bomen kunnen groter uitgroeien en dragen bij aan schaduw, verkoeling en een aantrekkelijk groen beeld in de binnentuinen. Tegelijkertijd kunnen deze openingen bijdragen aan de natuurlijke ventilatie van de parkeervoorziening.

Ook de gebouwen zelf kunnen bijdragen aan het groene karakter van De Kleine Linie. Klimplanten langs gevels, geveltuinen, groene stoepen of plekken voor plantenbakken zorgen voor een informele en groene overgang tussen woning en openbare ruimte. Groene daken, eventueel gecombineerd met zonnepanelen, versterken daarnaast de waterberging, biodiversiteit en duurzaamheid van het plan.



COLOFON

Gemeente Zutphen

's Gravenhof 2
7201 DN Zutphen
14 05 75 (zonder kengetal)
info@zutphen.nl
<https://zutphen.nl>

KCAP

Piekstraat 27
3071 EL Rotterdam, NL
010 7890 300
rotterdam@kcap.eu
www.kcap.eu

Niets uit deze rapportage mag worden overgenomen zonder toestemming van de opstellers. Aan de inhoud van de rapportage kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele rechthebbenden op gebruikt beeldmateriaal dienen contact op te nemen met de opstellers.

29 juni 2026

