



SPITTAALSTRAAT

ZUTPHEN



**Wonen boordevol historisch karakter
mét comfort van nu**



ARCHITECTENBUREAU
ENKLAAR EN KLAVERS



Inhoudsopgave

Welkom!	04
Historisch Zutphen	06
Regiofunctie	08
Spitaalstraat	10
Kenmerken	12
Situatie en luchtfoto	14
Object	16
Mogelijke indeling	22
Bestaand	30
Foto's omgeving & bestaand	34
Slotwoord	50

© Copyright 2024

Concept: Architectenbureau Enklaar en Klavers

Tekst: Goudswaard Advies

Beeld: Architectenbureau Enklaar en Klavers, Pixabay, Historisch Zutphen, Erfgoed Zutphen

Welkom!

Van harte welkom in Zutphen! Fijn dat u interesse heeft. We mogen u te koop aanbieden een bijzonder pand aan de Spitaalstraat, gelegen aan de rand van het centrum. Dit gebouw is een canvas waarop u uw toekomst kunt schilderen.

In deze brochure voorzien we u graag van informatie. Wanneer u meer wilt weten over de mogelijkheden, bent u van harte welkom om contact op te nemen.

Graag nemen we u mee in de geschiedenis van de locatie, waarna we een van de mogelijkheden die dit gebouw biedt aan u voorleggen. Het biedt veel potentie en ruimte voor diverse invullingen, zowel wonen als werken behoort tot de mogelijkheden. We denken daarin graag met u mee.

Het gebouw wordt verkocht in de huidige staat. Vergunningen voor de transformatie dienen door de nieuwe eigenaar te worden aangevraagd.

Contactgegevens

REBO Woningmakelaars Dieren

Bjorn Zijlstra

0313 427 321

b.zijlstra@rebogroep.nl

Wilhelminaweg 27

6951 BM Dieren

www.rebowoningmakelaars.nl

Architectenbureau Enklaar en Klavers

0313-414318

info@architect-ek.nl

Hoflaan 13

6953 AL Dieren

www.architect-ek.nl

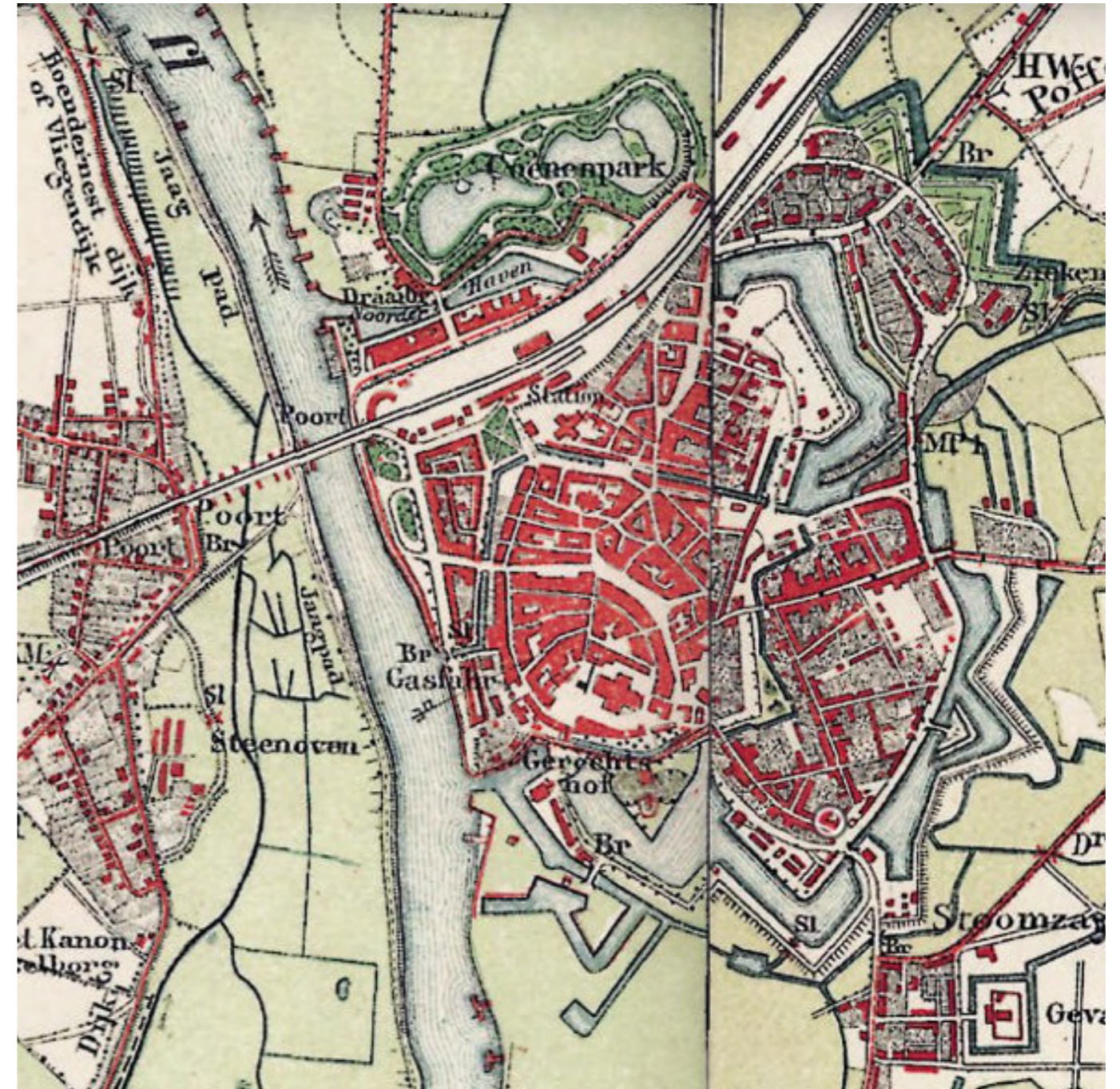


Historisch Zutphen

Op deze kaart uit 1649 is goed te zien hoe de opbouw van Hanzestad en Graafschap Zutphen is. In de tweede ring van verdedigingswallen uit de middeleeuwen is hier de Spitaalstraat al te vinden binnen de stadsgracht. De plattegrond geeft de stad weer na de aanleg van de vestingwerken, met de bastions en drie hoornwerken. Het defensieve doel van de hoornwerken was extra voorposten te creëren aan de IJssel en nabij kwetsbare toegangen tot de stad.

De stad maakte vanaf het begin van de 17 eeuw, eeuwen lang (formeel tot 1874) deel uit van de IJsellinie, de eerste defensieve buffer om het rijke en machtige Holland te vrijwaren van buitenlandse invallen. De in 1604 aangelegde schipbrug is duidelijk te zien, net als de Nieuwe Nieuwstadspoort uit 1616 en de Wijnhuistoren.

Nadat de vestingwerken twee en een halve eeuw het aanzicht van de stad hadden bepaald, werd in 1855 de vesting aan de IJsselzijde gedeeltelijk opgeheven, waarna gestart werd met het aanleggen van de huidige IJsselkade.



Regiofunctie

Zutphen is door haar rijke geschiedenis gevormd tot een prachtige stad. Aantrekkelijk om te wonen, te werken en te recreëren. De goede sfeer van deze Hanzestad heeft een bijzonder publiek aangetrokken. De inwoners zijn over het algemeen vriendelijk en behulpzaam. Zowel de Zutphenezen als de Zutphenaren zijn echte achterhoekers. Karaktervol, bescheiden en soms een tikkeltje eigenwijs.

In Zutphen hebben veel mensen een thuis gevonden die leven op antroposofische grondslag of een band hebben met de vrije scholen. Er is een enorm aanbod van goede alternatieve therapeuten waarvoor menig westerling naar Zutphen verhuist.

Door de mentaliteit van de inwoners kunnen er in Zutphen veel kleinere speciaalzaken blijven bestaan. De bebouwing leent zich hier fantastisch voor. Daarnaast heeft Zutphen een regiofunctie. Het is een stad waar zowel een uitgebreid horeca- en winkelaanbod, als alle belangrijke voorzieningen die bij een stad horen zoals de rechtbank, ziekenhuis en gevangenis aanwezig zijn. De gemeente heeft hiermee een verzorgende functie voor de Achterhoek en een deel van de Veluwe. Dit betekent ook dat er altijd werk te vinden is. Wat dat betreft is er in al die jaren niets veranderd!

Wist je dat!?

Een Zutphenees: *Is iemand die in Zutphen geboren is en vast van plan daar zijn laatste adem uit te blazen.*

Een Zutphenaar: *Is iemand die in Zutphen zijn thuis heeft gevonden.*



Spitaalstraat

De Spitaalstraat ligt aan de rand van het centrum van Zutphen. Vlak bij de Vispoortgracht is dit niet alleen een unieke locatie om te wonen, maar ook een kansrijke locatie om een speciaalzaak te beginnen. De geschiedenis van de Spitaalstraat gaat terug tot de 13e eeuw. Toen stond er midden in de straat een hospitaal, waaraan de straat zijn naam te danken heeft.

Vanaf 1927 werd de straat een winkelstraat, waarna de Zutphenezen de straat gekscherend Speciaalstraat zijn gaan noemen, vanwege de vele speciaalzaken waar de Spitaalstraat om bekend staat. De Spitaalstraat gaat over in de Pelikaanstraat, welke recht op het midden van het centrum, de Sint Walburgiskerk afgaat.

De markt in het centrum is een populaire markt die iedere donderdagochtend en zaterdag veel bezoekers trekt. Toch is de rust nooit ver weg, door het vele water in de stad blijft er altijd ruimte en groen. In de Spitaalstraat vindt je een combinatie van wonen en werken, er zijn veel kleinschalige winkels en tussendoor en daarboven wordt gewoond. Dit zorgt ervoor dat er altijd een levendige sfeer hangt. Na sluitingstijd van de winkels is het geen 'dode' winkelstraat maar een gezellige en rustige woonlocatie.



Kenmerken

Type gebouw: Voormalig pakhuis, tussenliggend

Bouwjaar: rond 1900

Oppervlak: ca 325 m²

Frontbreedte: ca 7 m

Mogelijke buitenruimte: Te creëren loggia en gezamenlijke buitenruimte

Energieklasse: Niet bepaald.
Bijna energie neutraal/bijna passief behoort tot de mogelijkheden na renovatie.

Door gemeente Zutphen aangemerkt als: Beeldbepalend pand

Verkoop op basis van 'as is, where is'



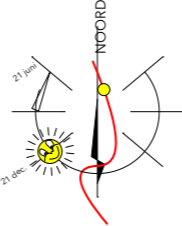
Luchtfoto en Situatie



Gemeente Zutphen (centrum)
Sectie F-1183
Nummer Spitaalstraat 9506
Schaal 1 : 500

Huisnummer Spitaalstraat 102

Betreffend pand Spitaalstraat
'Gedeeld' Buitenterrein



Object

Het object is gesitueerd aan de Spitaalstraat 102. Voorheen in gebruik als interieur speciaalzaak en op dit moment helemaal ready to go. Ben jij er klaar voor om dit historische pand een nieuwe functie te geven? De bestemming van dit object is tweeledig, zowel wonen als werken worden toegestaan. Op de begane grond is dit pand bijna volledig open en leent zich daardoor uitstekend voor een winkel of kantoorruimte.

De oppervlakte maar ook de locatie is ongeschikt voor een grote winkel. Vandaar dat ons advies is het winkel oppervlak te beperken tot de begane grond en de verdieping als woning te gebruiken. Om voor het wonen de daglicht toetreding te verbeteren is het architectonisch sterk om een vrijstaand object als meubelstuk (ovaal) in de ruimte te plaatsen waaromheen de verschillende functie's gerangschikt worden.

In het ovaal kunnen de ondergeschikte functie's worden gelegd zoals een trap en het toilet. Er is op dit moment geen buitenruimte op de zon, het terug zetten van de glaspui op de begane grond ten behoeve van terras zal omdat dit op het noorden en in de winkelstraat is gelegen niet het gewenste resultaat hebben. Daarom hebben we onderzocht of het mogelijk is een loggia in de kap te maken. Naast het ontstaan van een fantastisch en ruim privé terras op het zuiden, is de bovenverdieping hierdoor beter in te richten en wordt een mooie lichte leefruimte. Omdat het pand over meer dan voldoende ruimte beschikt is het maken van een (forse) loggia een waardevolle toevoeging.





18

Ovaal

Door in het midden van de ruimte een vrijstaande vrije vorm te plaatsen met daarin bijvoorbeeld het toilet en trap naar de tweede verdieping, ontstaan verschillende zithoeken en functiescheidingen zonder de ruimte daadwerkelijk te breken of te blokkeren met wanden. Hierdoor heeft het daglicht vrij toegang tot de hele verdieping en ontstaat een speels ruimtelijk geheel.

Door te spelen met materialen is het mogelijk om een heel persoonlijke draai te geven aan het geheel en zo de gewenste uitstraling te creëren.

Impressie mogelijke begane grond/eerste verdieping vanaf split level.

19



20



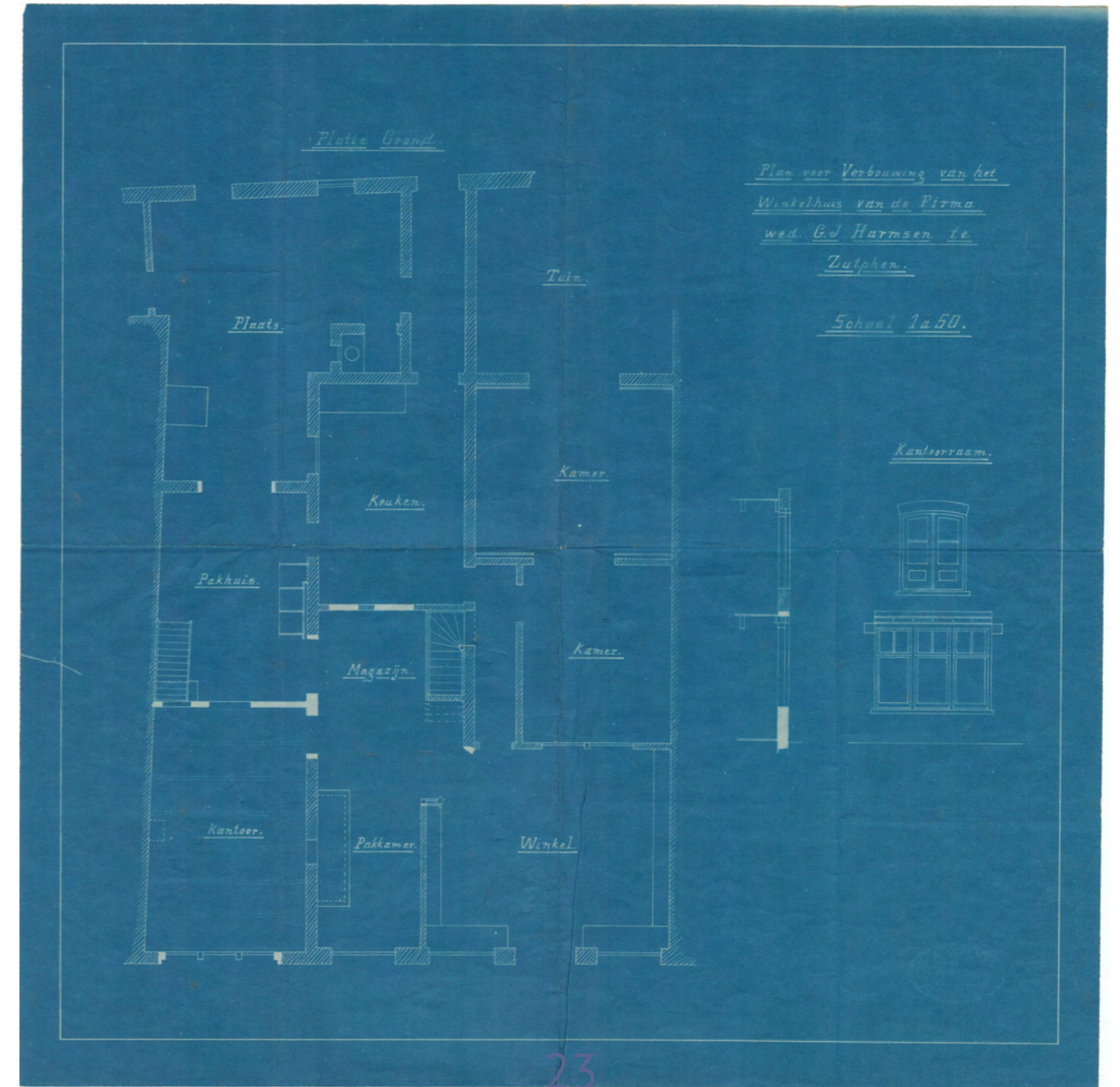
21

Mogelijke indeling

Het pand kent op dit moment een open indeling. Door de open plattegrond zijn er zeer veel mogelijke invullingen denkbaar. Op de volgende pagina's hebben we een voorzet gedaan. Het pand wordt verkocht in de huidige staat. Voor de transformatie zoals voorgesteld is nog

22

geen bouwvergunning verleend. Dit traject dient u als mogelijke nieuwe eigenaar zelf te doorlopen. Wij kunnen u hierin indien gewenst ontzorgen en een ontwerp op maat maken, toegespitst op uw wensen.



Mogelijke indeling begane grond



24

04a

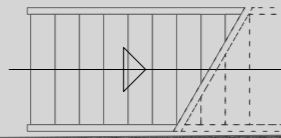
25

taalstraat

Woonfunctie

Woonfunctie

Stalen vluchtrap

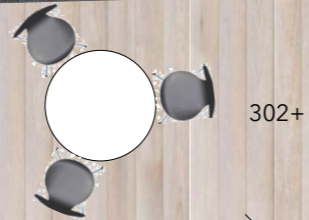
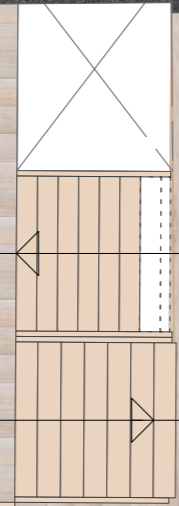


240+



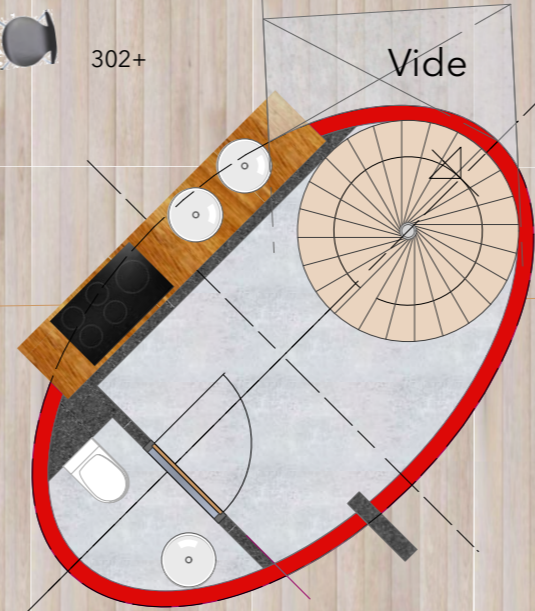
Studeerkamer
Kantoor

Schuifwand

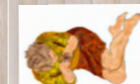


302+

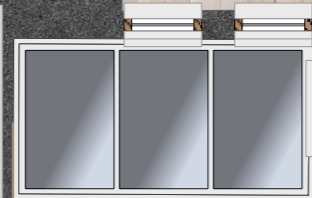
Vide



Eethoek



Woonkamer



26
chutting

27

Mogelijke indeling Eerste verdieping



Mogelijke indeling Tweede verdieping



Tweede verdieping



Tekening 1965, met op de begane grond dubbele deuren en op de tweede verdieping de originele dakkapellen welke teruggeplaatst kunnen worden.

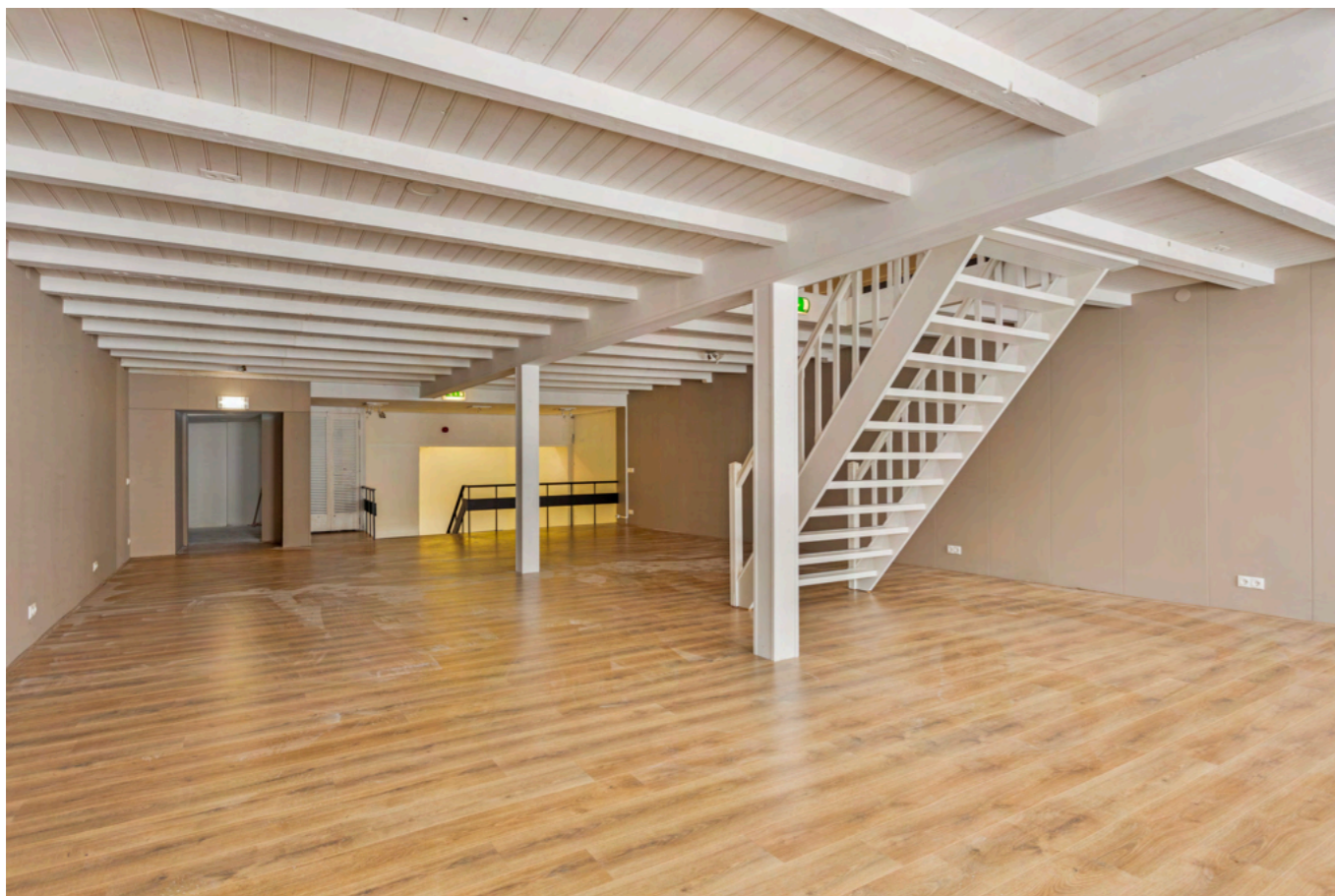




Begane grond

36

Begane grond ten tijde van interieurwinkel 37



Eerste verdieping

38



Eerste verdieping

39



Eerste verdieping, split level

40



Eerste verdieping

41



Tweede verdieping

42



Tweede verdieping

43



Spitaalstraat en omgeving



44



45





48

49

Slotwoord

We hopen dat u net zo enthousiast bent geworden over dit mooie pand als wij.

Graat tot ziens in Zutphen!

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook geen koopovereenkomst tot stand komen. Aan vermelde afmetingen dan wel toegevoegde (bouw-)tekeningen kunnen door kopers geen rechten worden ontleend.



Contactgegevens

REBO Woningmakelaars Dieren

Bjorn Zijlstra

0313 427 321

b.zijlstra@rebogroep.nl

Wilhelminaweg 27

6951 BM Dieren

www.rebowoningmakelaars.nl

Architectenbureau Enklaar en Klavers

0313-414318

info@architect-ek.nl

Hoflaan 13

6953 AL Dieren

www.architect-ek.nl