

ZUTPHEN



21



NOORDERHAVEN

STADSWONINGEN





## EVEN VOORSTELLEN

Philip Groeneveld, vastgoedontwikkelaar



*“Ik was nog nooit in Zutphen geweest, reed op de IJsselbrug en was meteen onder de indruk van het aanzicht van de oude stad. Heel bijzonder om daar zo iets moois aan te mogen toevoegen.”*

Inmiddels is Philip al twee jaar wekelijks in Zutphen. Hij kent de stad en de Noorderhaven op zijn duimpje. “Met ons projectkantoor zitten we in het hart van de wijk en het voelt ook voor ons als een soort van thuis. Ik herken en ken mensen die er wonen, koop vers brood bij de bakker, we vergaderen regelmatig in het Pakhuis en ik wandel in mijn lunchpauze graag even door de uiterwaarden of doe wat boodschappen in de stad.

Het bijzondere van mijn vak is dat je invloed hebt op de inrichting van een gebied. Als ontwikkelaar kun je kwaliteit toevoegen. Noorderhaven is natuurlijk een prachtig voorbeeld. Het gebied heeft een metamorfose ondergaan. Het is een plek waar mensen met plezier wonen en zijn.

Ook ondernemers ontdekken de charme van deze locatie en zorgen voor leven in de brouwerij. Dat is belangrijk. Want voor een fijne, gezonde leefomgeving is meer dan nodig dan alleen gezonde woningen. Je wilt een plek waar verschillende typen mensen naartoe gaan, elkaar ontmoeten en zich thuis voelen.

In Noorderhaven zijn veel appartementen gerealiseerd. Met PUUR21 voegen we hier ruime woningen aan toe en dragen zo bij aan de mix van mensen en de kwaliteit van het gebied.”

### **Van huis naar thuis**

Terwijl hij de laatste hand legt aan de verkoopinformatie verheugt hij zich al op het openingsfeest van PUUR21. “Ik vind het geweldig om langs een project te rijden als de mensen er wonen. Dan zijn het geen woningen meer, maar is het een thuis geworden. Dan is het zoals het is bedoeld. Een plek waar mensen zich fijn voelen. Bij PUUR21 zie ik het al helemaal voor me. Over twee jaar hebben we een prachtig feest in de gemeenschappelijke tuin. Terwijl de kinderen heerlijk aan het spelen zijn in die groene oase, proosten de bewoners met elkaar op hun unieke thuis aan de IJssel.”



# INHOUD



6.  
OVERZICHT

8.  
KAVELKAART

10.  
LIGGING

13.  
HOTSPOTS

14.  
WONEN  
IN PUUR21

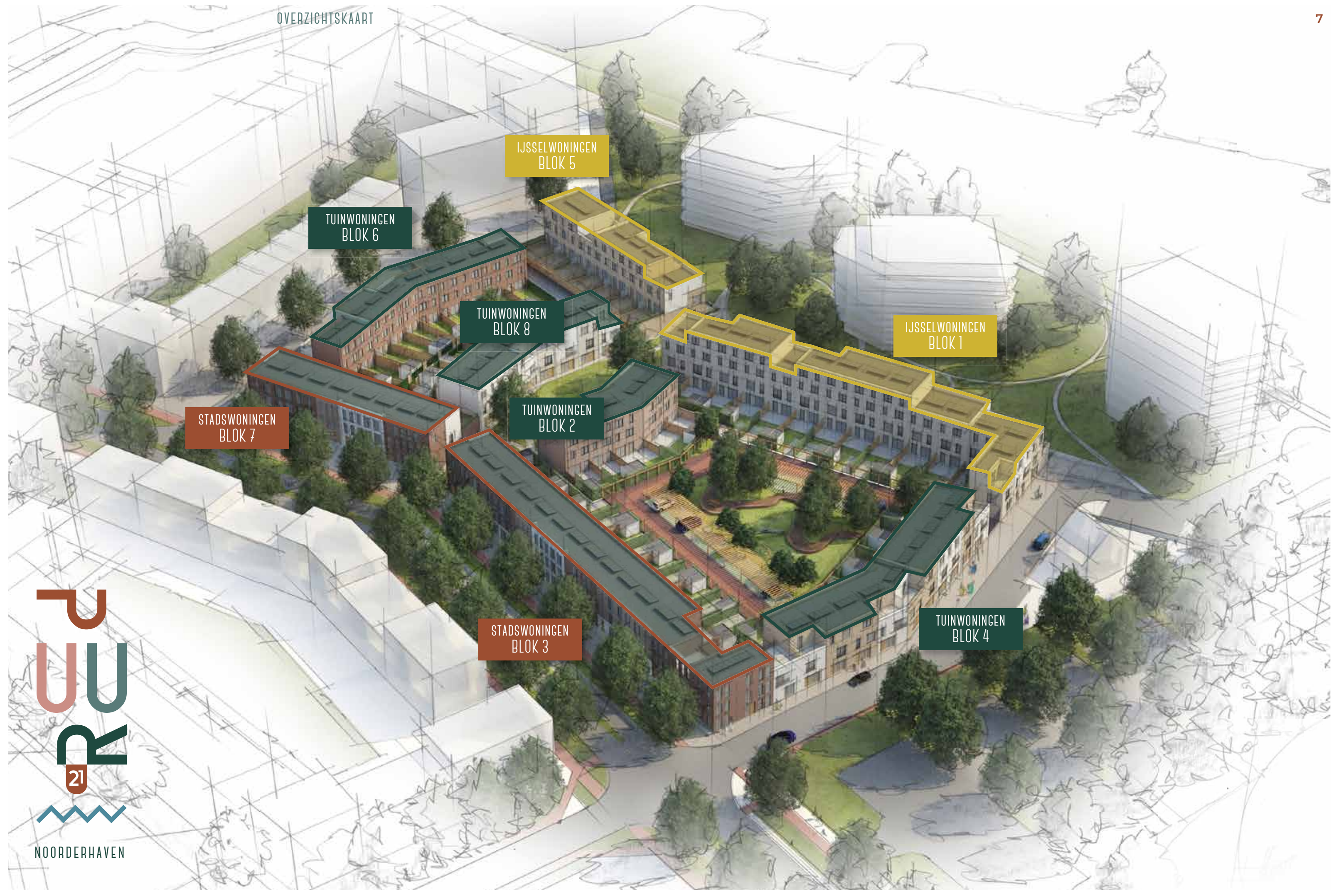
16.  
PLATTEGRONDEN  
STADSWONINGEN

32.  
STANDAARD COMPLEET

35.  
COLOFON







IJSSELWONINGEN  
BLOK 5

TUINWONINGEN  
BLOK 6

IJSSELWONINGEN  
BLOK 1

TUINWONINGEN  
BLOK 8

STADSWONINGEN  
BLOK 7

TUINWONINGEN  
BLOK 2

STADSWONINGEN  
BLOK 3

TUINWONINGEN  
BLOK 4





## NOORDERHAVEN

Noorderhaven heeft een ware metamorfose ondergaan. Noorderhaven leeft! Er wordt met plezier gewoond, gewerkt, ontspannen en gespeeld. Met twee spooronderdoorgangen en een doordacht raamwerk van straten, pleinen, het Ettergerpark en de nieuwe haven zijn de binnenstad, Noorderhaven én de IJssel met elkaar verbonden.

Noorderhaven is veranderd, maar niet alles is verdwenen. De geschiedenis is tastbaar aanwezig in bijvoorbeeld 'Het Koelhuis', 'Pakhuis Noorderhaven' en de 'Zutphense Broodfabriek'. Ook straatnamen verwijzen naar vroeger. De haven die hier ooit lag, is terug en ook het oude stratenpatroon is in ere hersteld. De hofjes van Zutphen hebben er moderne groene zusjes bij gekregen. Noorderhaven is nieuw, maar wel met het karakter van toen.





## PUUR21: COMFORTABEL EN GROEN WONEN OP EEN VAN DE MOOISTE PLEKJES AAN DE IJSSEL



PUUR21 ligt in Noorderhaven op wandelafstand van de binnenstad van Zutphen. Met het NS station op zo'n 400 meter ben je met de trein in tien minuten in Deventer, en ook Zwolle en Apeldoorn zijn dichtbij. Naar Utrecht? Wandel naar het station en in een uur sta je in het hartje van de stad.

Met de auto? In een half uur ben je in Apeldoorn of Deventer en binnen het uur in Zwolle of Arnhem.

Tip: Houd je van fietsen? Er is een prachtige fietsroute langs de Hanzesteden aan de IJssel.

Op zo'n 6 minuten fietsen ben je bij verschillende basisscholen en bij Muzehof Centrum voor de Kunsten waar groot en klein cursussen muziek, dans, circus en theater kunnen volgen. Ook zijn er op fietsafstand tal van sportverenigingen. Tennis, voetbal, hockey of toch liever duiken?

**Historische binnenstad: 700 meter**  
**NS station: 400 meter**  
**Uiterwaarden: 100 meter**





OP ONTDEKKINGSREIS  
DOOR ZUTPHEN ZIJN ER  
EEN AANTAL HOTSPOTS  
DIE JE NIET MAG MISSEN.

**1. HET KOELHUIS** - Een daarvan is Het Koelhuis aan de Noorderhaven, op steenworp afstand van PUUR21. Ooit werden hier in de zomer boter, vlees, eieren en fruit gekoeld opgeslagen, nu is het een bruisende plek met een café met terras aan het water.

**2. ZUTPHEN VANAF 'T WATER** - Vanuit het centrum van Zutphen kun je een boottocht met een fluisterboot maken. De tocht duurt ongeveer een uur en de schipper vertelt honderduit over de geschiedenis en de bewoners van Zutphen.

**3. KUN JE DE GEUR VAN VERS BROOD WEERSTAAN?** - Vlakbij PUUR21 vind je in de historische broodfabriek het Broodcafé. Versgebakken brood en gebak voor thuis en een plek om heerlijk te lunchen.

**4. BIO PIZZA** - Is het al duidelijk dat er in Zutphen veel aandacht is voor biologisch en duurzaam? Bij Bio Pizza in de Noorderhaven bakken ze biologische pizza.

**5. ETTERGERPARK** - Het Ettergerpark in Noorderhaven is een bijzonder park. Het is door en met omwonenden en leerlingen van de scholen bedacht. Je kunt er heerlijk spelen met water, klauteren, freerunnen. Het is Europa's eerste openbare skateparcours voor rolstoelers.





## WONEN IN PUUR21

PUUR21 is een heerlijke plek. Groen, water en stad zijn hier op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden. Genieten van het pure buitenleven mét een bruisende stad op wandelafstand.

PUUR21 vormt een als het ware buurtje in Noorderhaven. Op deze unieke plek komen 77 duurzame woningen: 20 IJsselwoningen, 23 Stads-woningen en 34 Tuinwoningen. De woningen zijn ontworpen door het Rotterdamse architectenbureau Orange Architects en liggen aan een prachtige gezamenlijke binnentuin. Landschapsarchitect MAAKspace uit Amersfoort is verantwoordelijk voor het ontwerp van de openbare ruimte.

### Een gezonde leefomgeving wil toch iedereen?

Overall waar we bouwen, veranderen we de omgeving, en dat biedt kansen. Om te verbeteren, te verslimmen, te verduurzamen. Kansen om een gezonde leefomgeving te realiseren. Want bij gezonder eten, meer bewegen en bewuster leven

hoort net zo goed gezond wonen. Een plek waar je je prettig en veilig voelt, waar je anderen ontmoet, eropuit gaat en waar je echt thuiskomt.

In PUUR21 benutten we de kansen die de unieke omgeving biedt en voegen daar mooie extra's aan toe. Zo nodigen de wandelpaden je uit om lekker te bewegen en de uiterwaarden te ontdekken. En is de binnentuin een perfecte plek om buurtgenoten te ontmoeten, en misschien besluit je wel om samen even een cappuccino te doen in Het Koelhuis.

### Bijzondere binnentuin

Tussen de woningen komt een binnentuin in de sfeer van de hofjes die je ook veel ziet in de historische binnenstad van Zutphen. Een groene oase met veel verschillende struiken, bloemen en kleine bomen. Voor kinderen komen er stapstenen en boomstammen en is het een heerlijke plek om veilig te spelen en ontdekken. Blikvanger is de meanderende zitrand, geïnspireerd op de loop van de IJssel tussen Zutphen en Deventer. Een perfecte plek om burens te ontmoeten, en gezellig bij te praten.



Aan de Coenensparkstraat komen 23 royale stadswoningen. De grote raampartijen en de zee aan daglicht die binnenvalt, geven deze woningen een ongekend gevoel van ruimte. Bovendien past de stoere, moderne architectuur helemaal bij deze plek. Er is veel variatie, in grootte, indeling en architectuur. Een aantal stadswoningen heeft een tuin op volle aarde, de rest heeft een tuin op een dek, met daaronder een parkeerplaats.

## STADSWONINGEN

STATIGE GEVELS VORMEN DE ENTREE VAN DE WIJK. WELKOM THUIS!

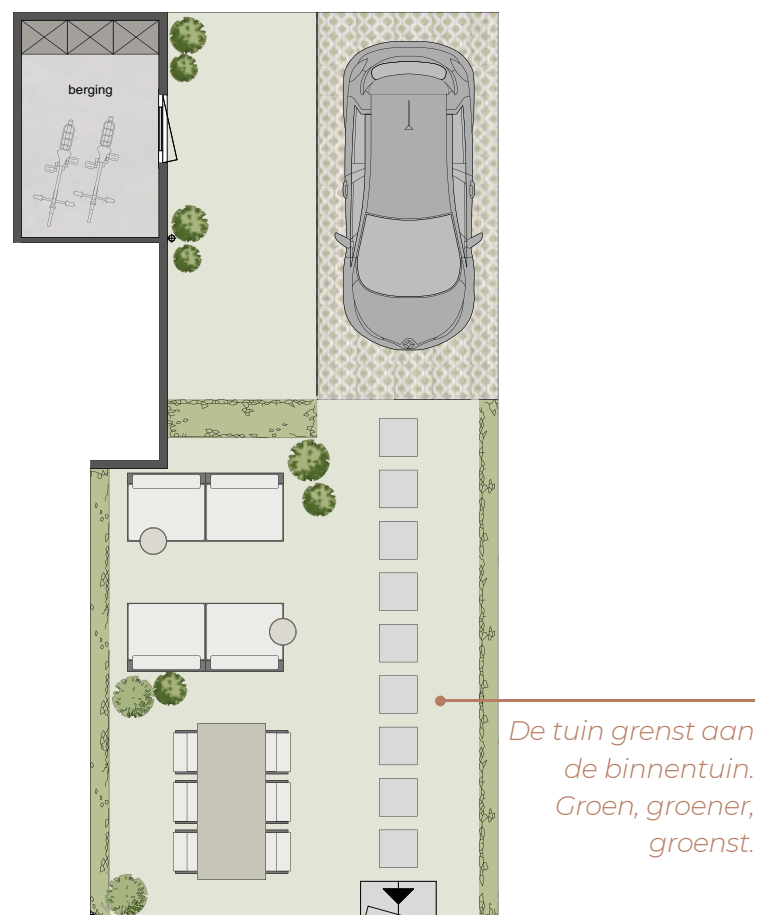


# 29

## BLOK 3



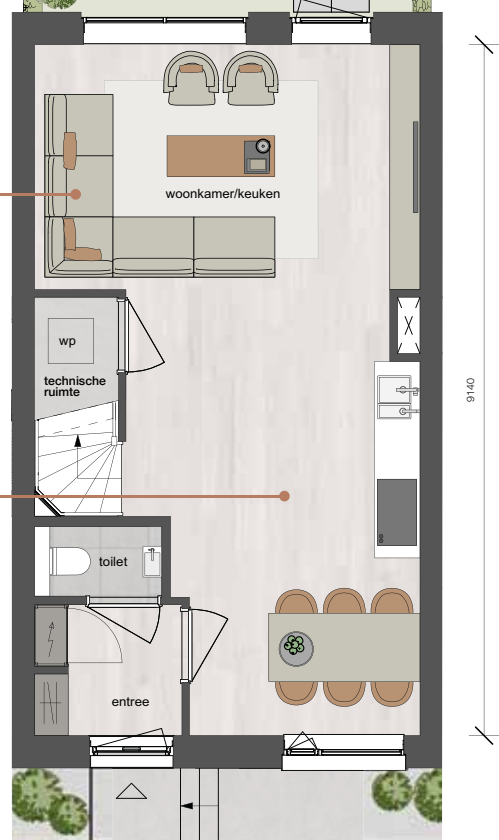
- woninggrootte: ca. 140 m<sup>2</sup>
- eigen parkeerplaats



*De tuin grenst aan de binnentuin. Groen, groener, groenst.*

*Meer dan genoeg ruimte voor een heerlijke loungebank*

*Zie je jezelf al staan koken in deze heerlijke royale leefkeuken?*

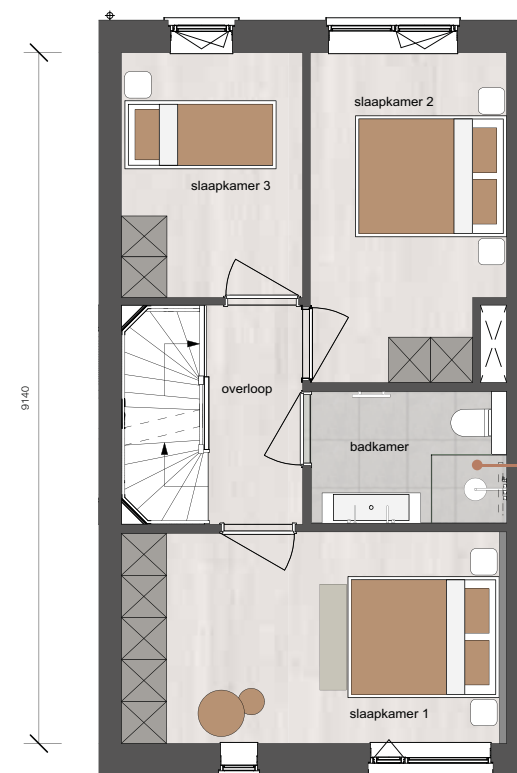


**BEGANE GROND**

De Stadswoningen hebben een royale woonkamer met een leefkeuken aan de voorzijde en een zithoek die grenst aan de tuin. Dankzij de grote raampartijen is het heerlijk licht. In de tuin is een handige berging voor fietsen en er is plek voor een auto op eigen terrein. Op de eerste verdieping is een fijne badkamer. Aan ruimte geen gebrek. Op de eerste en tweede verdieping zijn in totaal vijf slaapkamers en/of werkkamer. Thuiswerken is geen enkel probleem in deze stadswoning.

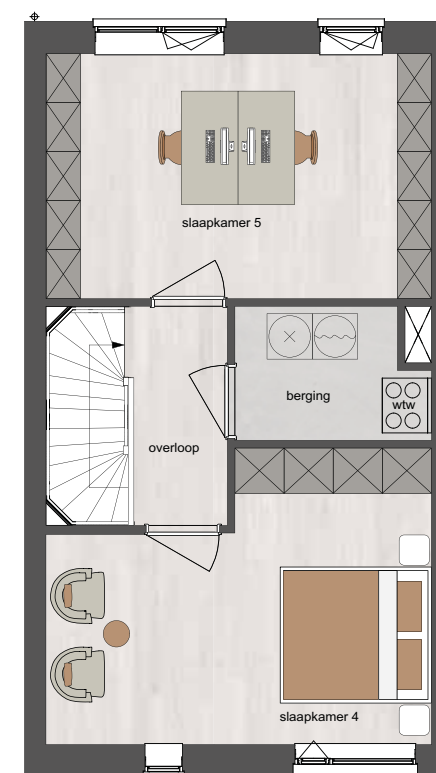


*Heerlijke lichte slaapkamers*



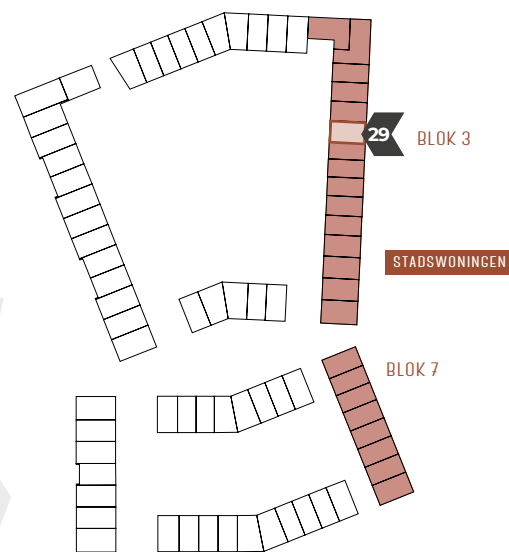
**1E VERDIEPING**

*Een vierde slaapkamer én een werkkamer. Wat een ruimte!*



**2E VERDIEPING**

*Royale badkamer met inloop-douche*





29

BLOK 3

- Uitbouw 2.4m achterzijde
- Lichtstraat  
(alleen mogelijk in uitbouw 2.4m)

*Wat een mogelijkheden!  
Een uitbouw van maar  
liefst 2,4 meter  
die je bovendien kunt  
combineren met een  
fantastische lichtstraat!*



*Met deze  
optionele  
openslaande  
tuindeuren  
betrek je de tuin  
nog meer bij je  
woning. Licht en  
ruimte! Hoor je  
de vogeltjes al?*

BEGANE GROND

5100



## ZO DUURZAAM WOON JE IN PUUR21

### Duurzaam wonen

Vanzelfsprekend zijn de woningen van PUUR21 heel duurzaam. Geen gas, maar een bodemwarmtepomp in ieder huis. Deze zorgt ervoor dat het in de winter behaaglijk warm is en in de zomer lekker koel. Comfortabel én energiezuinig dus. En dat is niet het enige wat we doen qua duurzaamheid. Zo is in de binnentuin een beplante wadi waar het regenwater in kan weglopen. We realiseren niet alleen duurzame woningen, maar voegen óók natuurwaarde toe. Vanaf het begin zijn er daarom bij het project ecologen betrokken. Zij denken mee over de inrichting van het gebied en over hoe we de biodiversiteit kunnen versterken. Dat doen we onder meer door te kiezen voor groen dat thuishoort in dit gebied. Denk bijvoorbeeld aan plantensoorten voor vlinders, en aan vruchtdragende struiken voor vogels.

### Elektrische auto staat klaar

Woon je in PUUR21, dan heb je een goede reden om de tweede auto de deur uit te doen. Er staan in de wijk namelijk elektrische deelauto's voor je klaar.



OPTIES



33

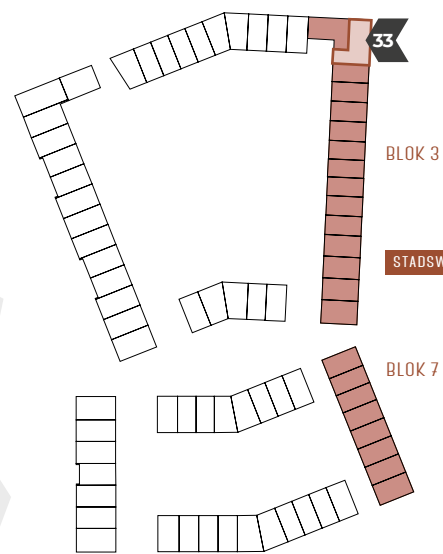
BLOK 3



- woninggrootte: ca. 164 m<sup>2</sup>
- eigen parkeerplaats

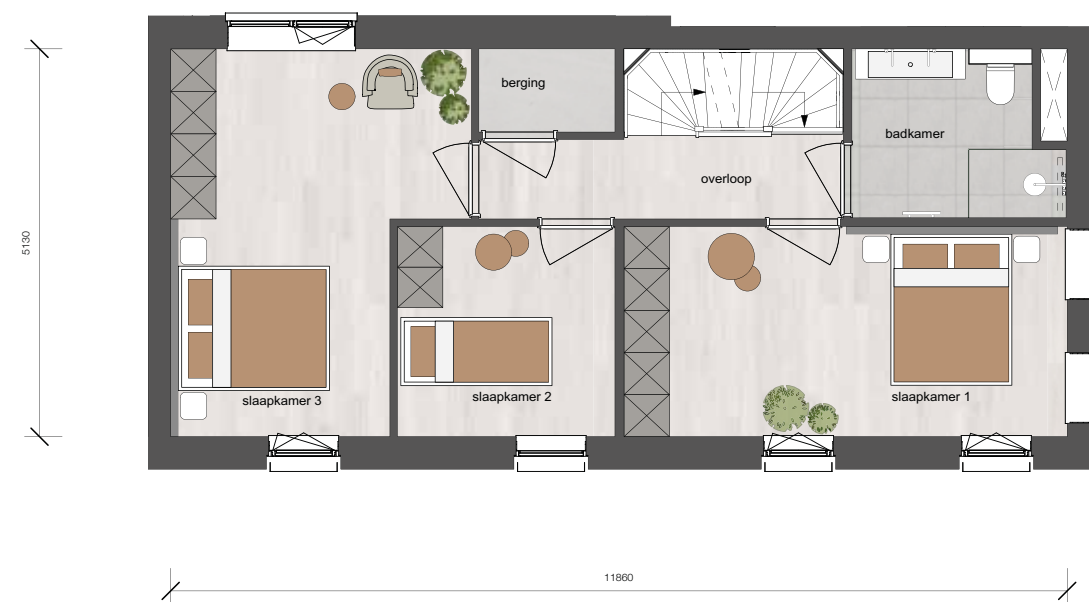


BEGANE GROND



Deze Stadswoning is net even anders. Door de ligging op de hoek ligt de woonkamer over de volle breedte van de woning. De zithoek heeft een sfeervolle lichtinval dankzij de raampartijen aan twee kanten.

Drie fijne lichte, ruime slaapkamers



1E VERDIEPING

Wat een heerlijk terras



2E VERDIEPING

Wordt het een werkkamer, een vierde slaapkamer of hobbyruimte?



# 34

## BLOK 3

Bouwnummer 34 ligt net als nummer 33 op de hoek van de Coenensparkstraat. Deze bijzondere Stadswoning heeft een sfeervol terras grenzend aan de woonkamer en een daktuin op de tweede verdieping.



- woninggrootte: ca. 160 m<sup>2</sup>
- eigen parkeerplaats

Vanuit de zithoek  
zo je terras op

Handig: ook hier een ingang  
[van terras naar berging]

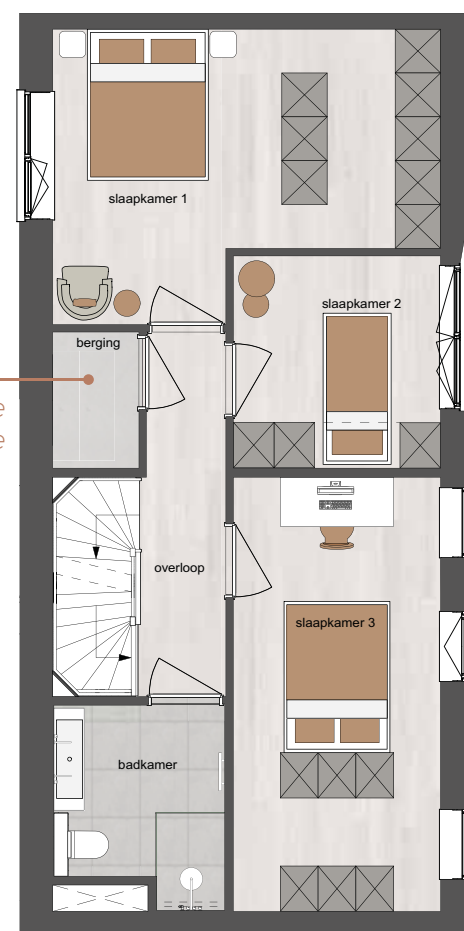


### BEGANE GROND

Eetkeuken en zithoek:  
één geheel en toch  
net even apart

Wat een royale slaapkamers  
Walk-in closet? Ruimte genoeg!

Handige  
bergruimte



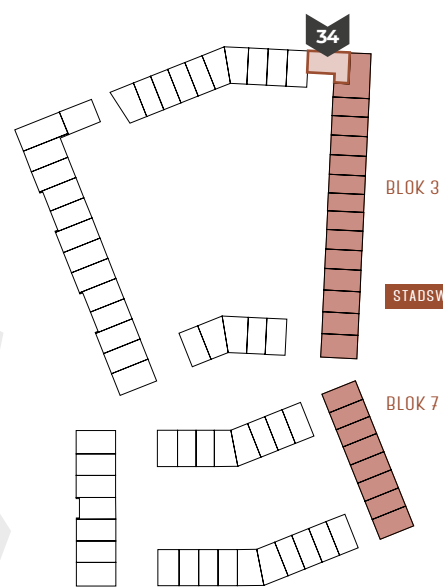
### 1E VERDIEPING

Zie je jezelf al zitten  
op een mooie zomeravond?

Handige  
bergruimte



### 2E VERDIEPING









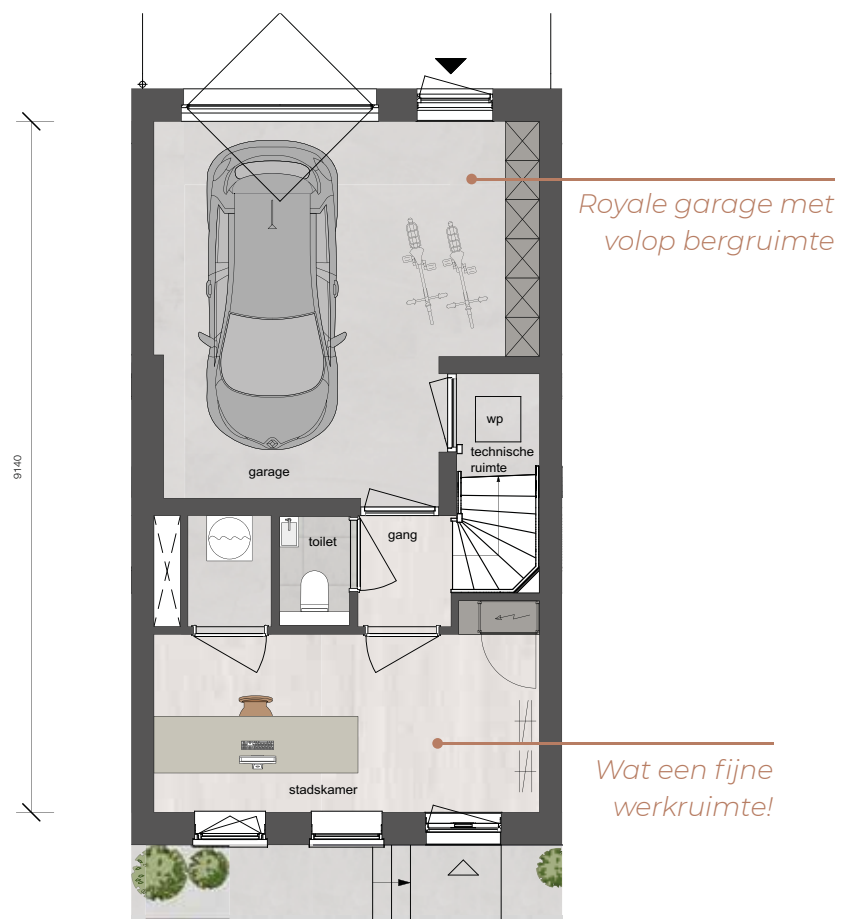
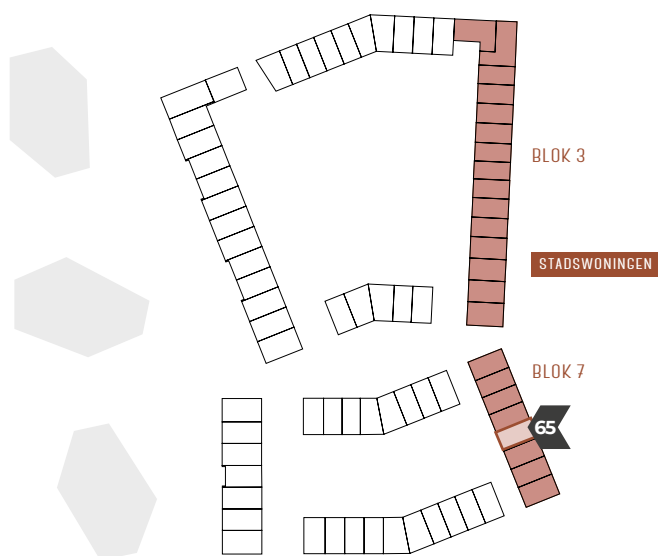
# 65

## BLOK 7

Deze woning ligt in het eerste blok als je vanaf het NS station langs de Noorderhaven naar PUUR21 wandelt. Een heerlijke ruime Stadswoning die zich prima leent voor de combinatie wonen - werken. De begane grond heeft een grote werk- of praktijkruimte, een apart toilet en een eigen entree aan de Coenenparkstraat. Op de eerste verdieping is een lichte woonkamer met een grote raampartij. De grote eetkeuken grenst aan het sfeervolle terras. Op de tweede verdieping zijn drie mooie slaapkamers en een badkamer met inloopdouche. Je auto parkeer je onder je woning. Handig als je met zware boodschappen thuiskomt!



- woninggrootte: ca. 139 m<sup>2</sup>
- eigen parkeerplaats



Royale garage met volop bergruimte

Wat een fijne werkruimte!

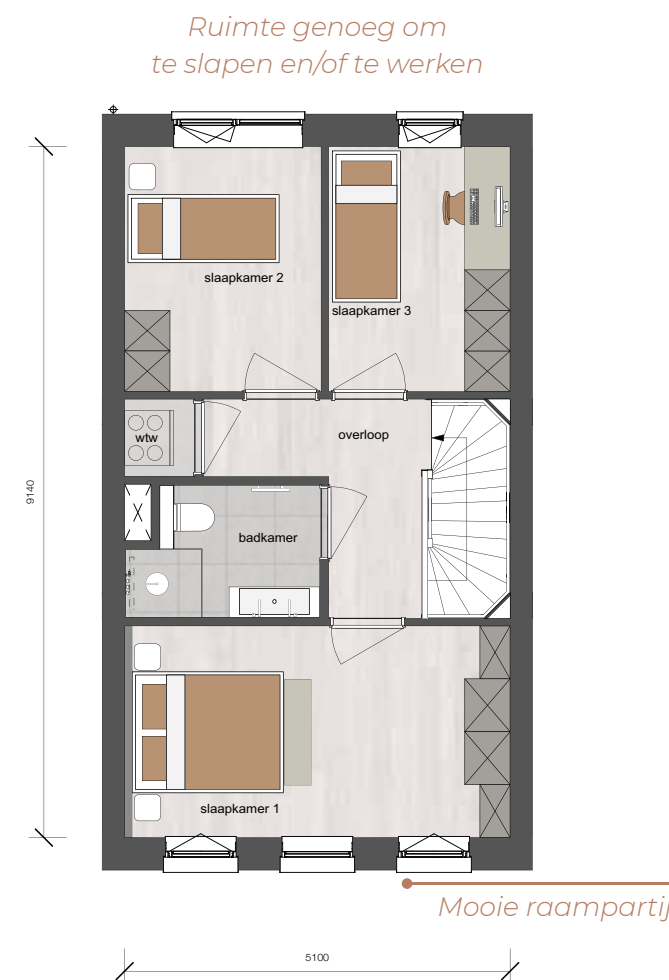
BEGANE GROND



Binnen en buiten gaan naadloos in elkaar over

Eindeloos kokkerellen

1E VERDIEPING



Ruimte genoeg om te slapen en/of te werken

Mooie raampartij

3E VERDIEPING





RELAXEN MET EEN BOEK OP DE BANK,  
LEKKER LANG TAFELN, BIJPRATEN  
MET VRIENDEN. JE BENT THUIS!





## STANDAARD COMPLEET

### Kies de keuken die bij je past

In het weekend lekker kokkerellen met vrienden, gezellig spelletjes doen aan de eettafel, ontbijtje op zondagochtend. De keuken is de plek waar je geniet van gezelligheid en van elkaar. Een keuken inrichten is dan ook heel persoonlijk. Zowel de sfeer en materialen als de apparatuur. Daarom laten we die keuze aan jou. Voor het gemak hebben we alvast een keukenleverancier geselecteerd die alle ins en outs van PUUR21 kent. Voortman Keukens Apeldoorn kan je uitstekend adviseren, inspireren en ontzorgen. De keukenadviseurs nemen uitgebreid de tijd om je wensen te vertalen naar een keuken die bij je past. Je hebt de keuze uit uiteenlopende keukenmerken en ontelbare mogelijkheden in apparatuur en werkbladen. Passend bij ieder budget. Koop je de keuken liever ergens anders? Dat kan natuurlijk ook.

### Eindeloos tutten of een verkwikkende douche?

De badkamer en toiletruimte worden afgewerkt met Villeroy & Boch en Grohe kranen. Andere wensen? Laat het ons weten. Ook hier krijg je de vrijheid, zodat de badkamer straks aanvoelt als je eigen spa.

### Binnendeuren

Binnendeuren zijn bepalend voor de sfeer in je huis. We kiezen daarom voor hoogwaardige vlakke witte binnendeuren van Svedex. Een eigen 'touch' aan je interieur geven? Kies dan voor een meerwerk-optie en bekijk op [www.svedex.nl](http://www.svedex.nl) de uitgebreide en verrassend betaalbare collectie.





## VOORDELEN NIEUWBOUW

Er zijn heel veel redenen om voor een nieuwbouwwoning te kiezen. Een nieuw huis, in een buurt met andere nieuwe bewoners geeft kansen. Om een plek te creëren die eigen is, om burens te leren kennen en samen een gezellige buurt te worden. Maar er zijn nog veel meer voordelen:

### Van een huis jouw thuis maken

Kies de keuken en badkamer die bij je passen. En maak je woonwensen waar met meerwerkopties als een extra uitbouw, of de samenvoeging van slaapkamers of dubbele openslaande tuindeuren.

### Energiezuinig & duurzaam

De nieuwbouwwoningen zijn gasloos en voldoen aan de duurzaamheidseisen van deze tijd, en doen daar vaak zelfs een schepje bovenop. Dat scheelt in je energiekosten en je levert een bijdrage aan een beter milieu.

### Onderhoudsarm

Geen onderhoud de komende jaren, want alles is nieuw. Dat betekent ook geen kosten of overlast door werkzaamheden. Mocht er de komende jaren toch een gebrek aan jouw woning zijn, dan valt dat onder de garantie.

### Comfortabel

Een goede isolatie zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en gaat geluidsoverlast tegen. Bovendien zorgt de grondwarmtepomp niet alleen voor een comfortabel verwarmde woning in de winter, maar ook voor koeling in de zomer.

### Financieel aantrekkelijk

De prijs-kwaliteitverhouding van een nieuwbouwwoning is beter dan die van bestaande woningen. Doordat je geen overdrachtsbelasting, makelaars- en taxatiekosten hoeft te betalen, is een nieuwbouwwoning financieel aantrekkelijk. Daarnaast zijn er regelingen die ervoor zorgen dat je tijdens de bouw geen dubbele lasten hebt.



EGGINK MAALDERINK  
GARANTIEMAKELAARS

0575 - 514 124  
ZUTPHEN@EGGINKMAALDERINK.NL  
WWW.EGGINKMAALDERINKZUTPHEN.NL

INFOCENTRUM  
NOORDERHAVEN

LIJMERIJ 23  
7300 AZ ZUTPHEN  
INFO@PUUR21-NOORDERHAVEN.NL

*DISCLAIMER* Niets van deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of overgenomen zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Uitdrukkelijk voorbehouden worden echter eventuele wijzigingen ter voldoening aan overheidsvoorschriften, alsmede eventuele wijzigingen in de maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de voorbereiding en/of uitvoering van het werk noodzakelijk blijken. De weergegeven perspectiefafbeeldingen en teksten zijn uitsluitend bedoeld om een impressie van het project te geven. De bemeubelde plattengronden en groenvoorzieningen zijn illustratief. Maten en kleuren zijn indicatief. Hetzelfde geldt voor de situatietekening en de inrichting van de openbare ruimte. Ook hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Deze brochure is geen contractstuk. Bij aankoop van uw woning in PUUR21 ontvangt u alle contractstukken behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. ©Heijmans Vastgoed, 2020.

Tekst redactie:  
Esmeralda Willemsen

Opmaak brochure & fotografie:  
Studio Design Heijmans





**heijmans**

[WWW.PUUR21-NOORDERHAVEN.NL](http://WWW.PUUR21-NOORDERHAVEN.NL)