



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1126164

Onderwerp:	Vaststellen Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid 3. Werken en leren 4. Zorgen en samenleven

Forum:	Beeldvormend	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Hermsen, Bas	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen vast te stellen.
2. de geldende hoogbouwvisie "Nota Stadssilhouet van Zutphen" in te trekken.
3. de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen aan de welstandsnota Zutphen en welstandsnota Warnsveld toe te voegen.
4. om het college opdracht te geven de kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen nader uit te werken in de paragraaf hoogbouw en paragraaf verdichting, als onderdeel van het omgevingsprogramma ruimte (instrument Omgevingswet).

Inleiding

De geldende hoogbouwvisie “Nota Stadssilhouet van Zutphen” (hierna: Nota Stadssilhouet) is op 18 december 2000 vastgesteld door de gemeenteraad van Zutphen. De Nota Stadssilhouet beperkt zich tot mogelijkheden voor hoge gebouwen in en rond de binnenstad van Zutphen. De Nota Stadssilhouet is alleen van toepassing op het beschermd stadsgezicht van Zutphen en is onderdeel van de welstandsnota Zutphen. Het hoogbouwbeleid is aan actualisatie en uitbreiding over onze hele gemeente toe.

Met de vastgestelde omgevingsvisie Zutphen (hierna: omgevingsvisie) gaat veel aandacht uit naar verdichting binnen het bestaand bebouwd gebied. Uitgangspunt is het maken van een compacte stad. De verdichtingsopgave is omvangrijk, complex en hierom dient nu naast een kader voor hoogbouw ook een kader voor verdichting vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Voorliggend beleid dient als afwegingskader voor binnenstedelijke herontwikkelingslocaties (waarbij sprake is van hoogbouw en verdichting) in de gehele gemeente Zutphen, met behoud van de identiteit en duurzame leefkwaliteit van Zutphen en Warnsveld.

Argumenten

1.1 Met de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen wordt invulling gegeven aan stedelijke groei binnen bestaand bebouwd gebied, met behoud van identiteit en duurzame leefkwaliteit.

Ruimtelijke- en stedenbouwkundige afwegingskaders voor hoogbouw en verdichting ontbreken op dit moment voor grote delen van de gemeente Zutphen. Met de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen wordt hier invulling aan gegeven. Het gaat bij hoogbouw en verdichten niet alleen over hoog of laag, maar ook over de effecten op leefbaarheid, kwaliteit van woningen en de openbare ruimte. Met deze kadernota is beleid voor ruimtelijke initiatieven beschikbaar dat een bijdrage kan leveren aan de groeiambitie van Zutphen. Deze groeiambitie komt voort uit de omgevingsvisie. Hierin zijn meerdere inbreidingslocaties benoemd. De omgevingsvisie heeft alleen niet het detailniveau, waarmee de kaders voor inbreiding (hoogbouw en verdichting) inzichtelijk zijn. De kadernota voorziet hier wel in en bevat een nadere uitwerking ten aanzien van:

- het belang van hoogbouw en verdichting;
- definitieomschrijving van hoogbouw en verdichting en toe te passen hoogtecategorieën;
- kaders voor hoogbouw en verdichting.

1.2. De Erfgoedadviesraad heeft positief gereageerd op het concept van de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen.

De Erfgoedadviesraad (EAR) adviseert het college en raad bij het opstellen van (nieuw) gemeentelijk beleid met een ruimtelijke component. De EAR heeft in september 2025 op het concept van de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen advies uitgebracht. Het definitieve advies van de EAR (d.d. 22 september 2025) is bijgevoegd als bijlage aan dit voorstel. De EAR spreekt in dit advies waardering uit voor de concept-kadernota. De notitie is volgens de adviesraad in opzet een goed, richtinggevend document, en bevat ten aanzien van hoogbouw een grondige motivatie. Daarbij merkt de EAR op dat (met name) de cultuurhistorische waarden van de historische binnenstad goed aan de orde komen, maar in het vervolg nog nader uitgewerkt moeten worden. Vervolgens wordt een aantal opmerkingen en aanbevelingen gegeven en toegelicht. Deze zijn overgenomen in de definitieve kadernota en zullen verder uitgewerkt worden in het op te stellen omgevingsprogramma ruimte in 2026. De overige aanbevelingen uit het advies van de EAR zijn eveneens verwerkt in de voorliggende Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen.

1.3 De druk op de woningmarkt vraagt om een aanpak, waarmee de bouw van woningen kan worden versneld.

De druk op de woningmarkt in onze gemeente is groot. De wachttijd voor sociale huurwoningen loopt op, koopwoningen zijn voor veel starters onbereikbaar en er is onvoldoende doorstroming. Daarnaast wordt de instroom van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, ouderen en mensen met een zorgvraag, steeds urgenter. Het Rijk en de provincie vragen gemeenten om hun bijdrage te leveren aan het realiseren van voldoende en passende woningen.

Zonder versnelling en extra inzet blijft het woningtekort toenemen, met gevolgen voor leefbaarheid, economie en sociale cohesie. De urgentie naar nieuwe woningen is groot. Met de versnelling in (betaalbare) woningbouw als doel, heeft u op 18 november 2024 het Afwegingskader woningbouw en de Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024 vastgesteld. In het Afwegingskader woningbouw zijn, naast de verdeling van het woningbouwprogramma in prijssegmenten, ook enkele ruimtelijke uitgangspunten opgenomen. Zo gaat inbreiding boven uitbreiding, staat de gemeente Zutphen open voor optoppen en verdichten om bebouwd stedelijk gebied zo optimaal mogelijk te gebruiken. Om aan de grote woningvraag te kunnen voldoen is verdichting binnen de bestaande stad noodzakelijk (conform uitgangspunten omgevingsvisie, inbreiden gaat voor uitbreiden). Hoogbouwprojecten bieden hierbij uitkomst: zij maken efficiënt gebruik van de schaarse ruimte en kunnen een groot aantal woningen toevoegen op strategische locaties. De Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen voorziet in een toetsingskader wat de doorlooptijd van projecten aanzienlijk versnelt. Hiermee draagt het kader bij aan de versnelling van de bouw van woningen in Zutphen.

2.1 en 3.1 In de welstandsnota Zutphen is de Nota Stadssilhouet genoemd als toetsingskader voor initiatieven en in de welstandsnota Warnsveld ontbreekt hoogbouw- en verdichtingsbeleid in zijn geheel.

De nu geldende Nota Stadssilhouet maakt deel uit van de welstandsnota Zutphen. Op veel zaken (ruimtelijke uitgangspunten) wijkt de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen echter af van de Nota Stadssilhouet. Dit komt ook, doordat de Nota Stadssilhouet in een andere tijdsgeest is opgesteld. Toen, eind jaren '90, speelden andere ruimtelijke opgaven dan nu. Het is hiermee verouderd beleid en daarom is het noodzakelijk om de Nota Stadssilhouet te vervangen door een nieuw hoogbouw- en verdichtingskader. Om deze reden moet de Nota Stadssilhouet, als onderdeel van de welstandsnota Zutphen, worden ingetrokken. Paragraaf 3.2 Ruimtelijke kader zal in de welstandsnota Zutphen aangepast moeten worden. Hierin wordt de Nota Stadssilhouet specifiek benoemd. Daar waar de Nota Stadssilhouet staat vermeld zal dit vervangen moeten worden door "Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen".

De Nota Stadssilhouet was uitsluitend van toepassing op de historische binnenstad van Zutphen. Hiermee is de huidige hoogbouwvisie niet van toepassing op het grondgebied van Warnsveld. Om deze reden moet de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen, als toetsingskader, ook aan de welstandsnota van Warnsveld worden toegevoegd. De Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen zal als paragraaf worden toegevoegd aan hoofdstuk 2 Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen gaat hiermee voor het gehele grondgebied van de gemeente Zutphen gelden.

4.1 Onder de Omgevingswet kan een uitvoeringsprogramma worden opgesteld.

Onder de Omgevingswet bestaat de mogelijkheid om naast de omgevingsvisie een omgevingsprogramma vast te stellen. Het gaat dan specifiek om een uitvoeringsprogramma, waarin nadere toetsingsregels zijn opgenomen, zodat plannen door de Omgevingstafel op haalbaarheid ook goed beoordeeld kunnen worden. Ook is het voor initiatiefnemers (o.a. projectontwikkelaars) duidelijk welke eisen de gemeente Zutphen stelt aan in te dienen inbreidingsplannen en de daarbij behorende onderbouwingen. De nadere uitwerking van de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen zal plaatsvinden in een op te stellen programma ruimte. Specifiek gaat het dan om een paragraaf hoogbouw en een paragraaf verdichting, als onderdeel van het programma ruimte. Het opstellen van dit omgevingsprogramma vindt plaats in de periode januari-juni 2026.

Kanttakeningen

1.1 Binnenstedelijke inbreidingslocaties bieden slechts beperkt ruimte voor de woningbouwopgave.

De gemeente staat voor een forse woningbouwopgave (groei naar 55.0000 - 60.000 inwoners), waarbij onder andere ingezet wordt op het aantrekken en behouden van jonge gezinnen. Het college en de raad zetten zich maximaal in op binnenstedelijke woningbouw. Dit betekent dat er circa 5000 woningen toegevoegd moeten worden. Projecten, zoals Noorderhaven, omgeving stationsgebied en transformaties in en om de binnenstad leveren een bijdrage aan de woningbouwproductie. Ook wordt ingezet op inbreiding en hoogbouw bij bestaande voorzieningenclusters/winkelcentra in de wijk en de wijkranden. De verwachting is dat er binnenstedelijk ongeveer 500 tot 1000 woningen kunnen worden toegevoegd. De ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied is echter beperkt. Verdichting en transformatie bieden slechts deels soelaas, mede vanwege ruimtelijke beperkingen, milieuzoneringen en de noodzaak tot functiemenging. Een groot deel van de binnenstedelijke projecten is bovendien complex, kent een langere doorlooptijd en zal niet in voldoende mate voorzien in de (juiste) vraag. Ook de kwalitatieve vraag, het aantrekken van jonge gezinnen, die als

woonvoorkeur een grondgebonden woning wensen, maakt dat aanvullende uitbreidingslocaties noodzakelijk zijn om tijdig en adequaat in de (juiste) woningbehoefte te voorzien.

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

De uitkomsten van de stadswandelingen, het jongerendebat en stadsdebat zijn verwerkt in een participatieverslag en maken deel uit van de kadernota. Dit participatieverslag wordt als onderdeel van de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen ook gepubliceerd op de gemeentelijke projectenpagina Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen. In dit verslag kunnen de deelnemers van het stadsdebat ook teruglezen wat gedaan is met hun advies aan de gemeente.

Uitvoering

De Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen zal na vaststelling door de raad worden gepubliceerd en gebruikt kunnen worden als afwegingskader voor projecten, waarbij hoogbouw en/of verdichting wordt toegepast.

De nadere uitwerking van de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen zal plaatsvinden in een op te stellen programma ruimte. Het opstellen van de paragraaf hoogbouw en paragraaf verdichting staat gepland voor januari-juni 2026.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

- 1126164 - Bijlage 1 - Kadernota Hoogbouw en Verdichting
- 1126164 - Bijlage 2 - Kadernota Hoogbouw en Verdichting participatieverslag
- 1126164 - Bijlage 3 - Kadernota Hoogbouw en Verdichting analyse
- 1126164 - Bijlage 4 - Advies Erfgoedadviesraad

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1126164;

gelet op artikel(en) 108 van de Gemeentewet.

b e s l u i t:

1. de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen vast te stellen.
2. de geldende hoogbouwvisie "Nota Stadssilhouet van Zutphen" in te trekken.
3. de Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen aan de welstandsnota Zutphen en welstandsnota Warnsveld toe te voegen.
4. om het college opdracht te geven de kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen nader uit te werken in de paragraaf hoogbouw en paragraaf verdichting, als onderdeel van het omgevingsprogramma ruimte (instrument Omgevingswet).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,