

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING Zutphen

15 december 2025



Colofon

Dit document is opgesteld door
Urhahn | stedenbouw & strategie,
in opdracht van Gemeente Zutphen

15 december 2025



INHOUDSOPGAVE

4	1. Inleiding
	• Aanleiding • Reikwijdte Kadernota Hoogbouw & Verdichting en omgevingsprogramma ruimte • Participatie • Bestaande kaders • Leeswijzer
8	2. Belang verdichting en hoogbouw
	• Waarom verdichten? • Kwaliteit van Zutphen
10	3. Wat is verdichting en hoogbouw
	• Wat is verdichting? • Wat is hoogbouw? • Verschil hoogbouw en torens • De torens van Zutphen: iconen van het stads- en dorpssilhouet • Bestaande hoogbouw in Zutphen
14	4. Kaders voor verdichting en hoogbouw
	• Leesbaar en leefbaar • De verschillen tussen gebieden als vertrekpunt • Kansen voor verdichting en hoogbouw
30	5. Vervolg
	• Omgevingsprogramma ruimte • Participatie • Toepasbaarheid bij ontwikkelingen
32	Begrippenlijst

Bijlagen

- Participatieverslag
- Analyse

1. INLEIDING

AANLEIDING

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 en is dan ook alleen van toepassing op het gebied van het beschermd stadsgezicht van Zutphen. Zutphen beschikt zodoende op dit moment alleen over een hoogbouwvisie voor de binnenstad. Daarnaast zijn er geen specifieke kaders voor verdichting. Dit betekent dat er bij veel lopende projecten en initiatieven geen eenduidige afwegingskaders voor hoogbouw en verdichting beschikbaar zijn. Het hoogbouw- en verdichtingsbeleid is dan ook enerzijds toe aan actualisatie en anderzijds behoeft het aanvulling. Het nieuwe hoogbouw- en verdichtingsbeleid is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Zutphen.

Met de vastgestelde omgevingsvisie Zutphen gaat veel aandacht uit naar verdichting binnen het bestaand bebouwd gebied. Uitgangspunt hierbij is het creëren van een compacte stad. De verdichtingsopgave is omvangrijk en complex. Naast een duidelijk kader voor hoogbouw vraagt juist ook de complexiteit van de gehele opgave om het vaststellen van een kader voor verdichting. Het gaat bij hoogbouw en verdichting niet alleen over hoog of laag, maar ook over de effecten op leefbaarheid, kwaliteit van woningen en de openbare ruimte. Hoogbouw en verdichting wordt steeds belangrijker door de gewenste groei van inwoners en voorzieningen. Om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte is een helder kader noodzakelijk om deze opgave uit te voeren.

De Kadernota Hoogbouw & Verdichting is de eerste stap om te komen tot beleid voor verdichting en hoogbouw in Zutphen. De kadernota zal, na vaststelling, opgenomen worden in de welstandsnota, ter vervanging van de huidige Nota Stadssilhouet.

REIKWIJDTE KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING EN OMGEVINGSPROGRAMMA RUIMTE

Het volledige beleids- en afwegingskader voor hoogbouw en verdichting bestaat uit twee onderdelen, namelijk de Kadernota Hoogbouw & Verdichten (vaststelling december 2025) en het omgevingsprogramma ruimte (vaststelling in 2026). In het omgevingsprogramma ruimte wordt een paragraaf hoogbouw en een paragraaf verdichting opgenomen. Het maken van nieuw beleid voor hoogbouw en verdichting vindt zodoende plaats in twee, volgordelijke stappen. Stap één is het vaststellen van de Kadernota Hoogbouw & Verdichting. Stap twee is het vaststellen van een paragraaf hoogbouw en verdichting in het omgevingsprogramma ruimte.

In voorliggend document zijn kaders voor hoogbouw en verdichting opgenomen. Deze kaders geven richting aan het nog op te stellen omgevingsprogramma. De verschillende gebiedsprofielen die als eerste aanzet in de kadernota zijn opgenomen, zullen in het omgevingsprogramma ruimte verder uitgewerkt worden. Voorafgaand aan deze uitwerking zal eerst een nadere ruimtelijke analyse worden uitgevoerd, die als uitgangspunt dient voor het maken van een weloverwogen keuze voor hoogbouw en/of verdichting. Verdichting en hoogbouw moet namelijk aansluiten bij de identiteit van de plek. Het gaat hierbij om aansluiting vinden bij de bebouwings- en stedenbouwkundige structuur*, de zogenaamde ruimtelijke kaders. (NB Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om programmatische kaders. De programmatische kaders zijn bijvoorbeeld terug te vinden in het gemeente woon- en horecabeleid en de sociaaleconomische visie).



Impressie stadsdebat

PARTICIPATIE

Voor het kunnen opstellen van deze kadernota zijn verschillende participatiebijeenkomsten georganiseerd. Zo hebben vijf stadswandelingen plaatsgevonden, in verschillende gebieden, met elk een eigen karakteristiek en DNA. Bij deze wandelingen waren inwoners van Zutphen en Warnsveld, belangenorganisaties, een afvaardiging van de Erfgoedadviesraad, de dorpsraad Warnsveld en wijkplatformen uit Zutphen aanwezig. Na afloop van de verschillende wandelingen vond telkens een gesprek plaats met de aanwezigen. Tijdens de wandelingen en de verschillende gesprekken is door de gemeente Zutphen en Urhahn veel informatie opgehaald. De opbrengst van de stadswandelingen is gepresenteerd tijdens een stakeholdersoverleg op 10 september.

De uitkomst van de stadswandelingen en het stakeholdersoverleg is verwerkt in een concept kadernota Hoogbouw en Verdichting. Deze informatie is met een presentatie, een aantal stellingen en 17 informatiepanelen tijdens het jongerendebat (30 scholieren) en stadsdebat (circa 100 bezoekers) gedeeld. Het volledige participatieverslag is opgenomen als bijlage A bij deze kadernota.



impressie wijkshow

BESTAANDE KADERS

Deze kadernota bouwt voort om de volgende kaders:

1. Omgevingsvisie Zutphen (OMV) (juni 2025)

De OMV is vastgesteld. De stad ontwikkelt zich langs vijf structurerende principes. Voor verdichten in de bestaande stad zijn de onderstaande vier principes van belang:

1. Compacte stad/ 15-minutenstad: verdichting, hoogteaccenten en voorzieningen dichtbij.
2. Centrumpositie: versterking van de regionale rol in zorg, cultuur, onderwijs en detailhandel.
3. Schaalsprong: groei geen doel op zich, maar een middel om voorzieningen op peil te houden en de woningnood op te vangen.
4. Groenblauwe longen: natuur, water en biodiversiteit als belangrijke dragers van gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

2. Het stadssilhouet van Zutphen (2000)

De ‘Nota Stadssilhouet van Zutphen’ is in 2000 vastgesteld door de gemeenteraad van Zutphen, en is opgenomen in de welstandsnota Zutphen. De nota stadssilhouet was uitsluitend van toepassing op de historische binnenstad van Zutphen. Hiermee is de huidige hoogbouwvisie slechts van toepassing op een zeer beperkt deel van het grondgebied en is onderdeel van de welstandsnota Zutphen en Warnsveld. Het is wenselijk om een toetsingskader voor hoogbouw en verdichting te hebben voor de gehele gemeente. Om deze reden is de Kadernota Hoogbouw & Verdichting opgesteld en zal deze aan de welstandsnota van Zutphen en welstandsnota van Warnsveld worden toegevoegd.

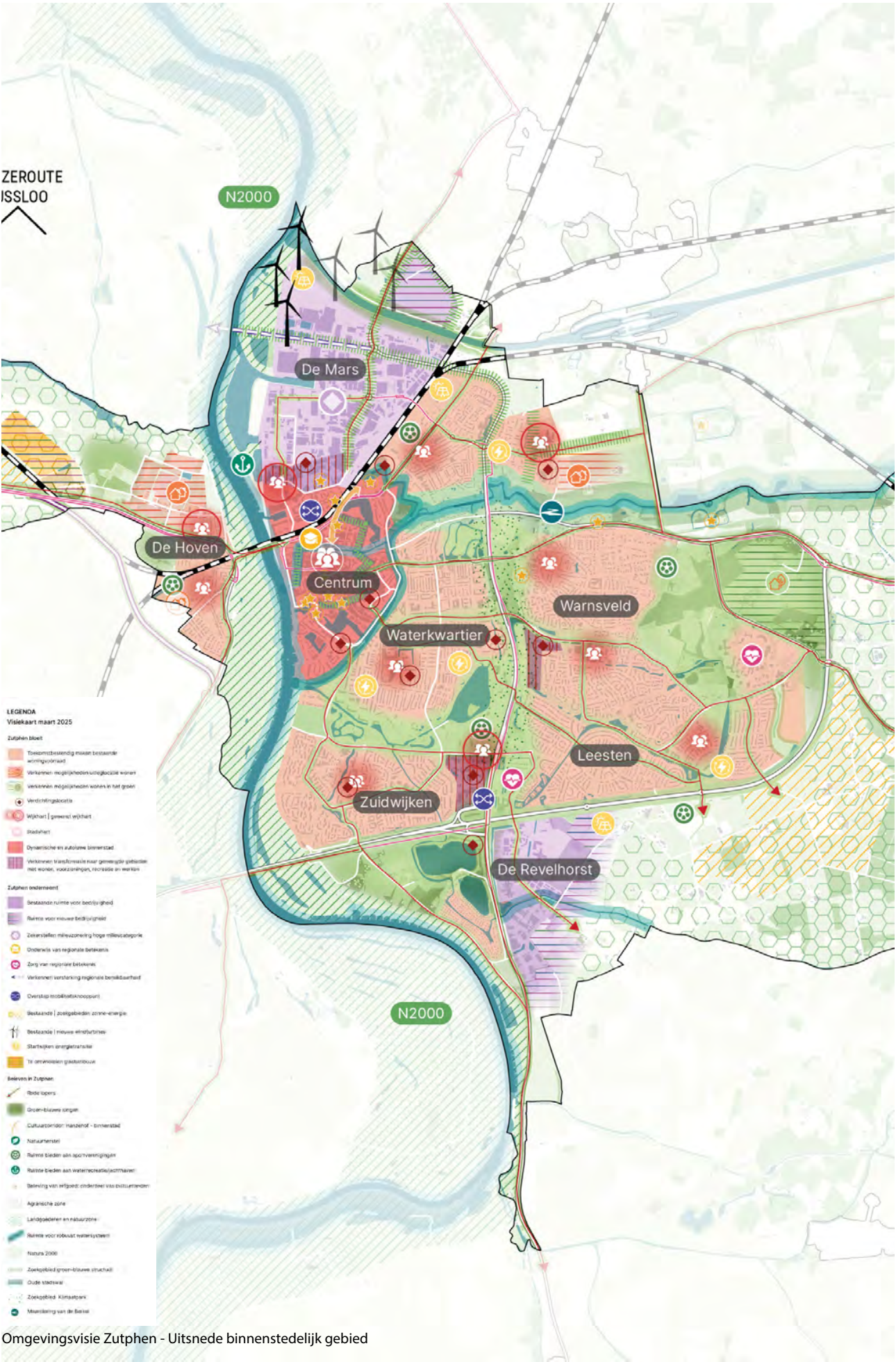
Nader op te stellen kaders

Beleid waar deze nota op vooruitloopt en dat invloed heeft op de kaders voor verdichting en hoogbouw:

- Mobiliteitsvisie
- Sociaaleconomische visie
- Gebiedsvisie De Mars

LEESWIJZER

Het document is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk twee gaat in op het belang van verdichting en hoogbouw. Hoofdstuk 3 gaat in op wat we verstaan onder verdichting en hoogbouw in Zutphen. Hoofdstuk 4 beschrijft de kaders voor verdichting en hoogbouw en geeft ook aan wat verder uitgewerkt wordt in het omgevingsprogramma ruimte. Hoofdstuk 5 eindigt met het vervolgproces.



Omgevingsvisie Zutphen - Uitsnede binnenstedelijk gebied

2. BELANG VERDICHTING EN HOOGBOUW

WAAROM VERDICHTEN?

De gemeente Zutphen, nu met 48.000 inwoners, gaat de komende jaren groeien. Deze groei is onder meer nodig om voorzieningen als cultuur, onderwijs en zorg op peil te houden. Groei is geen doel op zich, maar draagt bij aan de kwaliteiten van Zutphen en zal voornamelijk binnenstedelijk zijn. Verdichting en hoogbouw kan alleen als dit een meerwaarde heeft voor het versterken van de identiteit van Zutphen.

Verdichting en hoogbouw zijn middelen om in de woonbehoefte te voorzien, zuinig om te gaan met schaarse grond, de druk op het buitengebied en landschap te verminderen en de bestaande voorzieningen en het openbaar vervoer beter te benutten. Met behulp van deze kadernota geven we antwoord op de vraag: 'Hoe geven we vorm aan de benodigde stedelijke groei met behoud van identiteit en duurzame leefkwaliteit?'



Zicht op de historische binnenstad met de Walburgiskerk en de Drogenapstoren

KWALITEITEN VAN ZUTPHEN

Zutphen is een ondernemende Hanzestad aan de IJssel, waar erfgoed, groen en gemeenschapszin samen de identiteit vormen. Het historische stadssilhouet, de ligging in een groenblauw landschap en de sterke sociale verbondenheid geven Zutphen zijn onderscheidende karakter. De kernbegrippen zijn: erfgoed, torenstad, sociaal, ondernemend en groen. Uitgangspunt voor verdichting en hoogbouw is dat alle ontwikkelingen bijdragen aan de identiteit van Zutphen.

TORENSTAD



“Zutphen staat bekend als ‘torenstad aan de IJssel’. De stad is al vanuit de verte en alle windrichtingen te herkennen aan het unieke silhouet van de Walburgiskerk, de Broederenkerk, de Nieuwstadskerk, de Wijnhuistoren en de Drogenapstoren.”

ERFGOED

“De gemeente Zutphen ademt historie. Het erfgoed in de gemeente vertelt het verhaal van de ontwikkeling van de gemeente. Het is bepalend voor de inrichting en het gebruik in de toekomst.”



GROEN



“De gemeente Zutphen is een groene, bos- en waterrijke gemeente. Voor de inwoners van Zutphen hebben water en groen een belangrijke waarde voor het klimaat, biodiversiteit, beleving en gezondheid in onze gemeente.”



SOCIAAL

“De gemeente Zutphen kenmerkt zich door een diverse samenleving... In de Zutphense samenleving zorgt men voor elkaar. Het welzijn van de inwoners staat hoog in het vaandel.”



ONDERNEMEND

“Ondernemende centrumstad voor de regio met veel goede voorzieningen en werkgelegenheid”

Bevindingen van de Stadsschouw: kwaliteiten van Zutphen die behouden of versterkt moeten worden

3. WAT IS VERDICHTING EN HOOGBOUW

WAT IS VERDICHTING?

‘Verdichten’ betekent het intensiever benutten van de bestaande ruimte, meestal door meer woningen, functies of voorzieningen toe te voegen binnen een bestaand stedelijk gebied. Verdichten kan op twee manieren worden gezien: toename van massa en/of toename van gebruikers. Verdichten door massa toe te voegen kan op verschillende manieren: door te slopen en meer terug te bouwen dan er stond, door open ruimtes in de stad te bebouwen of door op bestaande gebouwen te bouwen. Al deze vormen hebben direct effect op de ruimtebeleving en het ruimtegebruik in de stad. Meer huishoudens (inwoners) en meer functies binnen bestaand volume is ook een vorm van verdichting. Het gebruik van openbare ruimte en voorzieningen, zoals scholen, huisartsen, winkels, neemt in beide gevallen toe.

Daarbij is het goed om te vermelden dat we in steden de afgelopen decennia juist hebben verdund: het aantal inwoners per huishouden neemt af, waardoor er minder mensen wonen in dezelfde hoeveelheid woningen. De uitbreidingswijken met veel eengezinswoningen die na de oorlog zijn gebouwd hebben een veel lagere dichtheid dan de Zutphense binnenstad. Pas de afgelopen jaren is er weer sprake van verdichting, bijvoorbeeld in Noorderhaven. Dat past bij de gedachte om bestaande voorzieningen en infrastructuur beter te benutten en om nabijheid te bewerkstelligen. Binnen de stadsgrenzen van Zutphen is de binnenstad altijd dichtbij. Met verdichting gaan we dus weer meer toe naar het benutten van het volledige potentieel van de stad.

In deze nota gaan we uit van de ruime definitie van verdichten: zowel toename van massa als toename van gebruikers is onderdeel van verdichting. Woningsplitsen en woningdelen zijn daarmee ook vormen van verdichting.

Verdichting vraagt om zorgvuldige inpassing met speciale aandacht voor de stedenbouwkundige analyse van de omgeving, zodat samenhang in de stedelijke structuur geborgd is en heldere overgangen, routes en oriëntatiepunten ontstaan. Dit wordt uitgewerkt in het omgevingsprogramma ruimte.

WAT IS HOOGBOUW?

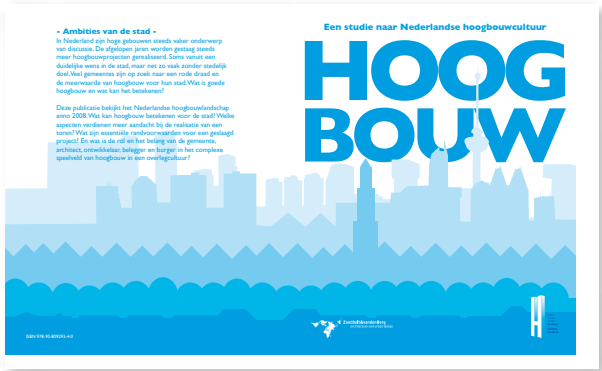
Hoogbouw is een relatief begrip. De studie Nederlandse hoogbouwcultuur (2008) benadrukt dat er geen landelijke eenduidige definitie is. Per stad verschilt de definitie van hoogbouw, omdat steden en hoogbouwcultuur anders zijn. In Tilburg is ‘hoogbouw’ een gebouw van meer dan 15 meter, ofwel ‘hoger dan gemiddeld’. In Rotterdam begint hoogbouw pas bij de 70 meter, hoger dan 150 meter is ‘superhoogbouw’. Een tweede grens ligt bij 70 meter: boven deze hoogte worden torens duurder en complexer omdat de eisen voor brandveiligheid toenemen. In Zutphen is hoogbouw hoger dan 70 meter niet logisch. De meeste gemeenten hanteren echter een norm van 25 of 30 meter (ongeveer 8 à 9 verdiepingen). Deze norm is gebaseerd op tweemaal de gemiddelde bouwhoogte (12 tot 15 meter) binnen de gemeente. In weer andere gemeenten wordt de boomhoogte als grens gehanteerd.

In het stadssilhouet van Zutphen (2000) is het schip van de Walburgiskerk, circa 25 meter, benoemd als grens voor hoger bouwen in de binnenstad. Deze hoogte, meer dan 8 lagen, is in veel delen van Zutphen al hoog.

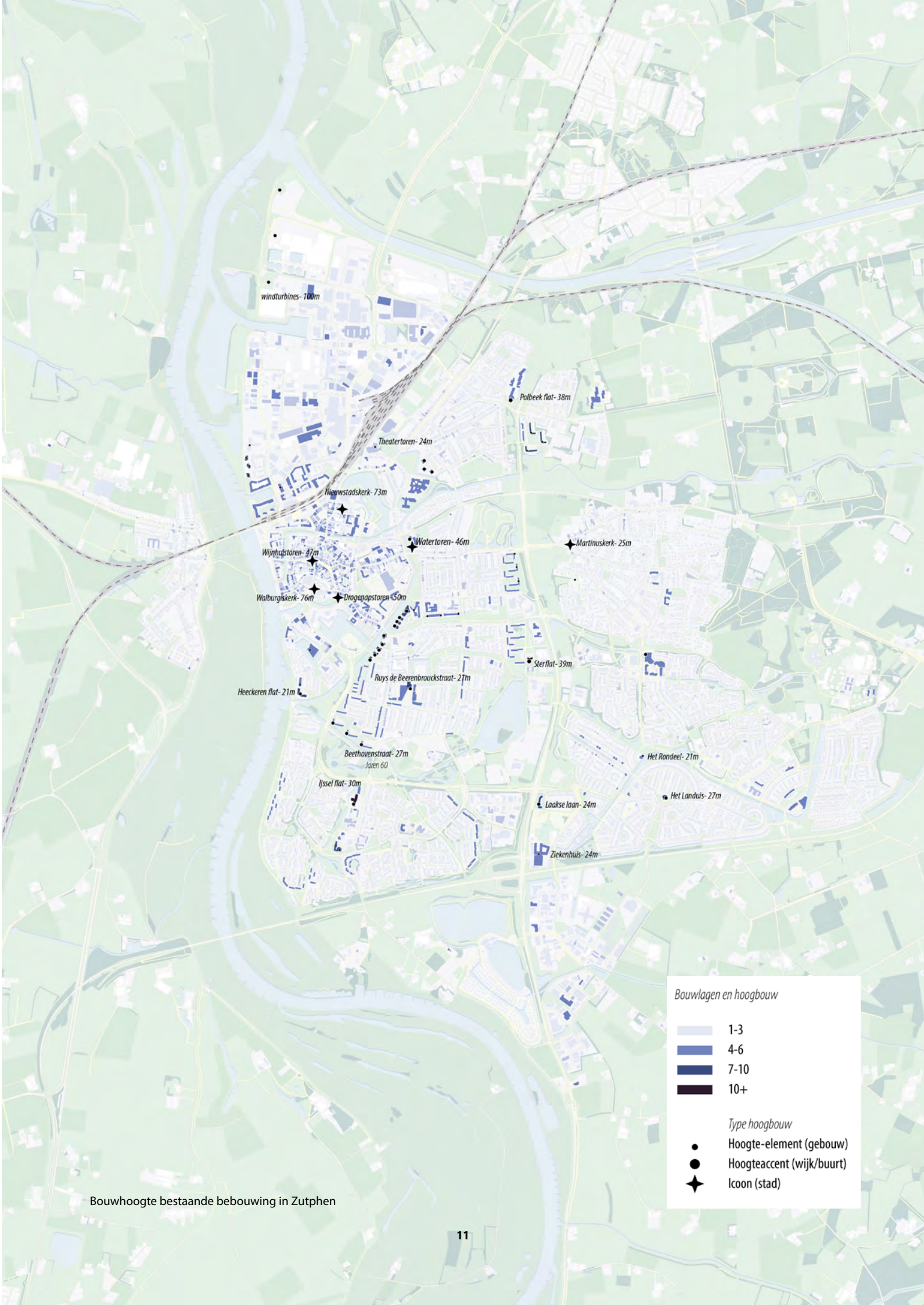
We gebruiken daarom 3 hoogtecategorieën in deze kadernota:

- Categorie 1: tot 12 meter/ circa 4 lagen
- Categorie 2: 12 tot 25 meter/ 4-8 lagen
- Categorie 3: 25 tot 80 meter/ 8-25 lagen

Hoogbouw vraagt om zorgvuldige inpassing met speciale aandacht voor wind, schaduw, bereikbaarheid, maaiveldhoogtes, leefkwaliteit en veiligheid. Daarbij wordt rekening gehouden met de verschillen tussen buurten. Dit wordt uitgewerkt in het omgevingsprogramma ruimte



Studie naar Nederlandse hoogbouwcultuur: Hoogbouw (2008)



Bouwhoogte bestaande bebouwing in Zutphen

VERSCHIL HOOGBOUW EN TORENS

Uit beleidsdocumenten en vakliteratuur blijkt dat hoogbouw en torens vaak door elkaar worden gebruikt, maar er zit een belangrijk verschil in betekenis.

Torens hebben een specifieke vorm, vaak slank, relatief vrijstaand, met een bijzondere dakvorm, een beperkt grondoppervlak (voetprint) en strekken zich in de hoogte uit. Ze zijn herkenbaar in de skyline als landmark. Torens markeren van oudsher een bijzonder programma: een kerk of gebedshuis, zijn onderdeel van de ommuring van de stad of de hoogte wordt ingezet voor een bijzondere functie beveiliging (geschutstoren) of om de hoogte te benutten (waterdruk opbouwen bij een watertoren). Torens kunnen ook relatief laag zijn, zoals de Kruittoren naast het spoor.

Hoogbouw zijn gebouwen die hoger zijn dan wat gebruikelijk is in de directe omgeving. Dat omvat dus ook brede of massieve gebouwen met meerdere lagen, zoals galerijflats, kloeke kantoorgebouwen of hoge bedrijfshallen. Een blok van 10 lagen in een laagbouwbuurt is hoogbouw, maar geen toren. Hoogbouw wordt op dit moment vooral ingezet om woningen toe te voegen. Er is dus geen sprake van een bijzonder programma, zoals de kerkstoren van vroeger. Hoogbouw is in deze nota een specifieke vorm van verdichting. We spreken daarom van hoogbouw en niet van torens. Indien er in Zutphen torens toegevoegd worden, is het van belang dat deze ook een duidelijke functie van icoon ofwel oriëntatiepunt hebben.



DE TORENS VAN ZUTPHEN: ICONEN VAN HET STADS- EN DORPSSILHOUET

De torens in de historische binnenstad van Zutphen zijn van een andere orde dan (nieuwe) hoogbouw. De torens zijn onderdeel van het historisch stadssilhouet, elk met een bijzondere functie, sterk ingebed in de structuur en gekoppeld aan bijzondere plekken en routes. De molen Nooit Gedacht in Warnsveld is ook een 'toren' in de zin van een belangrijk element van het dorpsilhouet.

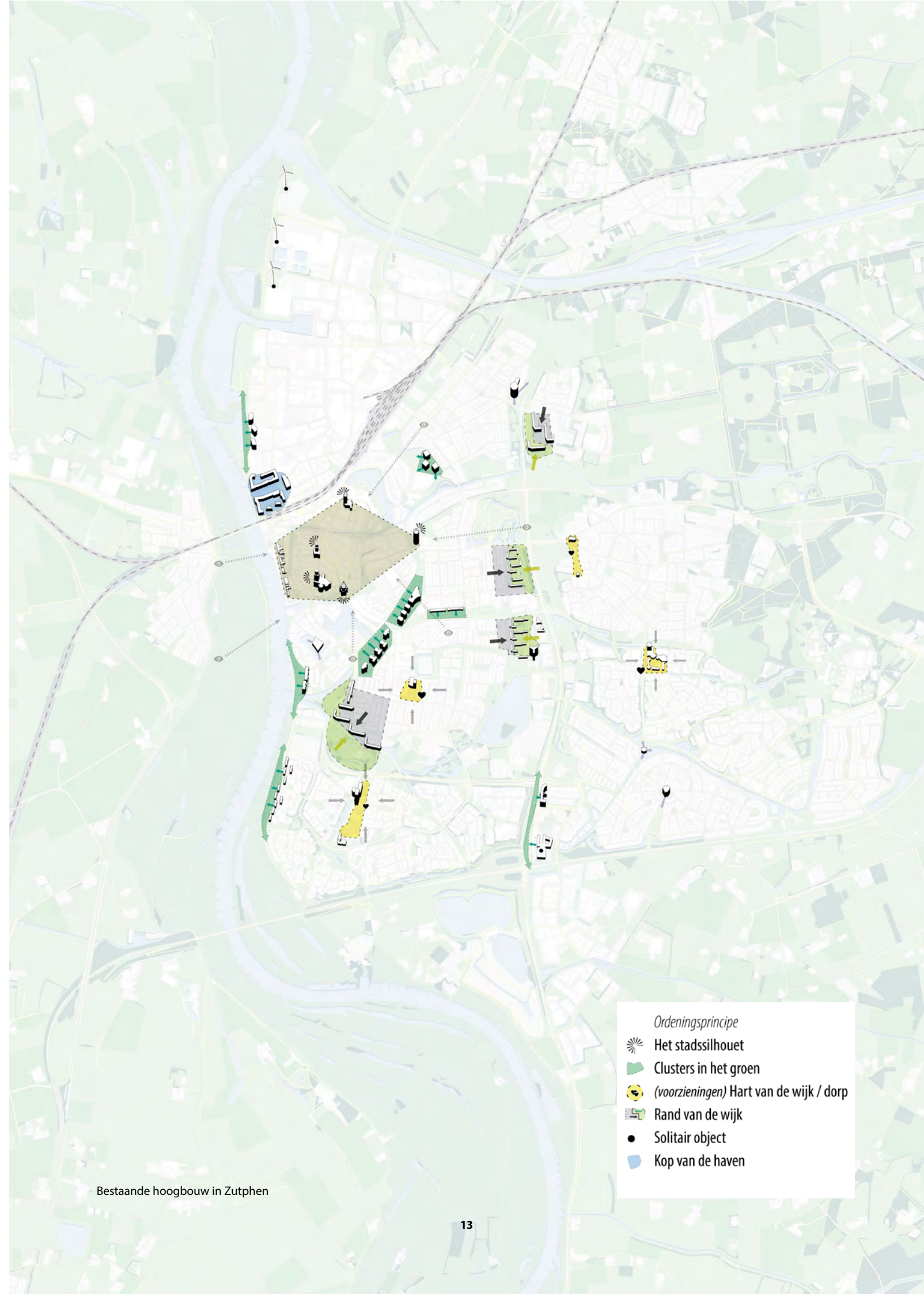
De torens van Zutphen:

- dragen sterk bij aan de identiteit en herkenbaarheid van Zutphen;
- hebben bouwhoogten (45 tot 76m) ver boven de gemiddelde basishoogte van de binnenstad (20-25m);
- zijn zichtbaar van veraf o.a. door de openheid van de rivier en het landschap. In het landschap zijn er een aantal vista-corridors die de zichtbaarheid waarborgen;
- huisvesten bijzondere functies en markeren binnen het weefsel van de stad belangrijke plekken en kruispunten van belangrijke structuren (o.a. de oude linten);
- functioneren als oriëntatiepunt;
- voegen zich op straatniveau naar de structuur van de stad (adressering, oriëntatie en architectuur);
- laten samenhang tussen hoogte, architectuur en betekenis zien;
- dragen door deze gelaagdheid sterk bij aan de leesbaarheid van de binnenstad op alle schalen.

BESTAANDE HOOGBOUW IN ZUTPHEN

Buiten het centrum is met name sprake van hoogbouw, niet van torens. Hoogbouw wordt in Zutphen toegepast op vijf manieren:

- Hart van de wijk/dorp: Markering van een bijzonder gebied in de wijk: o.a. voorzieningenhart/-cluster (hoogtecategorie 2).
- Rand van de wijk: Markering van de rand van de wijk, onderdeel van de structuur van de wijk en geeft vorm aan de overgang naar de aanliggende groenstructuren (hoogtecategorie 2)
- Cluster in het groen: Opgenomen in de groenstructuren, als ensemble, niet horend bij de bebouwingsstructuur van de wijk (hoogtecategorie 3).
- Solitair object: aan lange lijnen, oriëntatiepunt (hoogtecategorie 3).
- Stedelijke nieuwbouw: een buurt die als geheel hoger is, zoals Noorderhaven (hoogtecategorie 2 en 3).



Bestaande hoogbouw in Zutphen

4. KADERS VOOR VERDICHTING EN HOOGBOUW

De kaders voor verdichting en hoogbouw zijn gefundeerd op twee pijlers. De eerste pijler zijn de begrippen leesbaar en leefbaar, deze komen terug in de belangrijkste uitgangspunten voor verdichting en hoogbouw. De tweede pijler zijn de gebiedsprofielen. Verdichting en hoogbouw moet aansluiten bij de identiteit van de plek. Daarom zijn er vier gebieden aangewezen als hoofdindeling. In het omgevingsprogramma ruimte worden deze gebiedsprofielen nader uitgewerkt. Binnen de gebieden zijn verschillende sferen aanwezig. Met name binnen het gebiedsprofiel woonwijken zijn veel ruimtelijke verschillen, deze worden nader geduid in buurtkarakteristieken.

LEESBAAR EN LEEFBAAR

Een stad die leesbaar en leefbaar is, biedt houvast en kwaliteit voor haar bewoners, bezoekers en bedrijven. Samen vormen leesbaarheid en leefbaarheid de basis voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Een stad die helder is opgebouwd én prettig is om in te leven, kan beter meegroeien met maatschappelijke en ruimtelijke veranderingen en blijft ook op lange termijn veerkrachtig en toekomstbestendig.

Leesbaar

Een goed leesbare stad is een plek waar bewoners en bezoekers zich gemakkelijk kunnen oriënteren en waar de structuur intuïtief voelbaar is. Leesbaarheid ontstaat door samenhang: nieuwe ontwikkelingen zijn cultuurhistorisch ingebed en sluiten aan op de bestaande stedelijke structuur en versterken deze, met oog voor identiteit en erfgoed. Zo blijft het karakter van de stad herkenbaar en worden cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden en versterkt.

De bebouwingsstructuur en architectuur spelen hierin een sleutelrol. Nieuwe ontwikkelingen zijn contextueel en vertonen samenhang in bouwhoogtes, rooilijnen, massaopbouw en materialisering. Dit maakt het stedelijk weefsel begrijpelijk en herkenbaar. Wanneer gebouwen in schaal en karakter aansluiten op hun omgeving, ontstaat er rust en continuïteit in het straatbeeld. Contrasten en accenten krijgen pas betekenis als ze bewust zijn ingezet op plekken waar oriëntatie of identiteit versterkt moet worden.



Markante en herkenbare objecten kunnen bijdrage aan de oriëntatie en herkenbaarheid van de omgeving.

Duidelijke oriëntatiepunten dragen bij aan de leesbaarheid. Hoogteaccenten, bijzondere architectuur, markante pleinen of monumentale bomen geven richting en maken de stad begrijpelijk. Ook bomenrijen/lanen, water- en groenstructuren vormen natuurlijke dragers in het stedelijk weefsel, zijn belangrijk voor de oriëntatie, zorgen voor herkenning en continuïteit.

Verder dragen heldere zichtlijnen en routes bij aan de leesbaarheid. Hoofdwegen, fietsverbindingen en wandelpaden zijn logisch verbonden en goed herkenbaar, zodat mensen zich intuïtief door de stad bewegen. Overgangen tussen wijken en functies zijn duidelijk vormgegeven, bijvoorbeeld door verschillen in schaal, materiaalgebruik of beplanting.

Ook details in de openbare ruimte, zoals straatmeubilair, verlichting en bestrating, ondersteunen de leesbaarheid. Consistent materiaalgebruik en een herkenbare vormgeving zorgen ervoor dat bewoners en bezoekers zich thuis voelen en begrijpen hoe de ruimte gebruikt kan worden.

Leefbaar

Een goede leefomgeving is groen, gezond en sociaal. De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan ontmoeting, bewegen en prettig samenleven. Groen en water maken de buurt aantrekkelijk, versterken de biodiversiteit en helpen bij klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door regenwater op te vangen en hittestress te beperken. Voorzieningen zijn nabij en voor iedereen toegankelijk. De openbare ruimte biedt ruimte voor lopen, fietsen en openbaar vervoer en houdt rekening met verkeers- en sociale veiligheid. Flexibiliteit in de inrichting zorgt dat de buurt kan meebewegen met veranderende behoeften.

Het woningaanbod is divers, zodat mensen met verschillende achtergronden en leeftijden er kunnen wonen. De bebouwingsdichtheid en oriëntatie is zodanig dat het prettig wonen is: bezonning, daglicht, maar ook geluid en andere vormen van hinder zijn belangrijke aspecten van de woonkwaliteit. De menselijke maat speelt hierbij een centrale rol, zodat gebouwen en openbare ruimtes niet grootschalig of onpersoonlijk aanvoelen, maar aansluiten bij de schaal van de bewoner en gebruiker. Bewoners en gebruikers worden actief betrokken bij het ontwikkelproces, waardoor eigenaarschap en draagvlak ontstaan voor een sterker gemeenschap.



Noorderhavenstraat: voorbeeld van leefbare buitenruimte

DE VERSCHILLEN TUSSEN GEBIEDEN ALS VERTREKPUNT

De stad bestaat uit verschillende gebieden, met een eigen stedelijke functie, sociaaleconomisch profiel, karakter en ontwikkelrichting. De binnenstad met een rijke mix aan voorzieningen en culturele gebouwen is heel anders dan de woonwijken met veel laagbouw en weinig functiemenging. Deze specifieke ruimtelijk-economische kenmerken bepalen het ontwikkelpotentieel voor verdichting en hoogbouw. Het gebiedsprofiel zorgt ervoor dat de kaders voor verdichting en hoogbouw goed aansluiten bij de plek en ambities. In bijlage 2 zijn de karakteristieken van stad en wijken geanalyseerd aan de hand van historie, karakteristiek van het stedelijk weefsel en cultuurhistorische waarden.

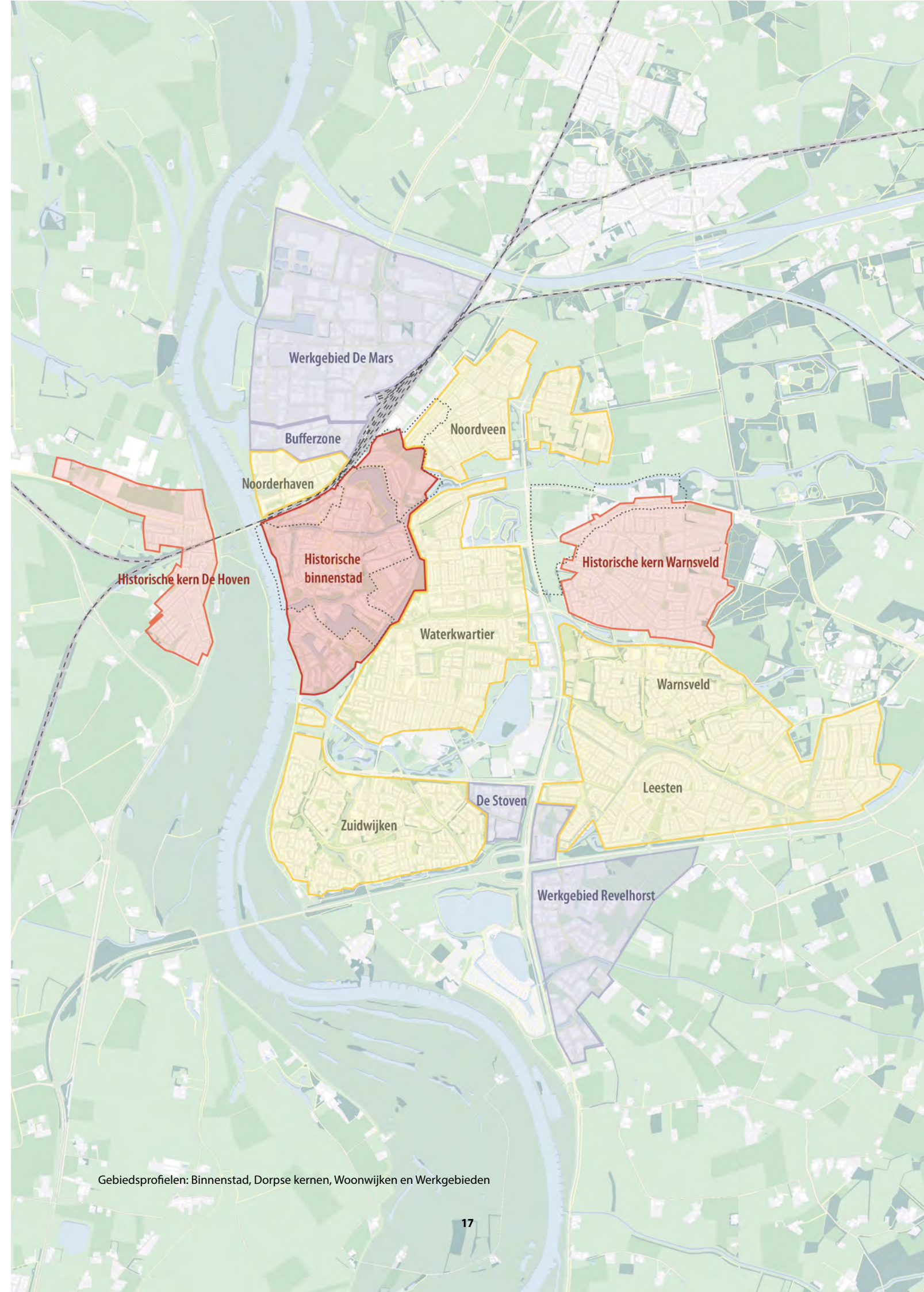
Op basis hiervan zijn vier gebiedsprofielen onderscheiden:

1. Binnenstad – het stedelijke hart met een hoge concentratie aan voorzieningen en een sterke regionale aantrekkingskracht. Verdichting kan hier bijdragen aan een levendig centrum met meer woningen en voorzieningen, en stimuleert lopen, fietsen en openbaar vervoer in plaats van autogebruik.
2. Woonwijken – gebieden met een focus op wonen, vaak met een lagere dichtheid en veel aandacht voor leefbaarheid. Hier draait het om zorgvuldig toevoegen van woningen om doorstroming te bevorderen en inclusieve wijken te versterken, met voorzieningen die passen bij de bewoners. Vaak gaat het om kleinschalige inbreiding of verdichting op strategische plekken. Bij stedelijke vernieuwingsprojecten (Zeeheldenbuurt) en ontwikkelingen wijkhartten gaat het om grotere ontwikkelingen.

3. Dorpse kernen – kleinschalige centra met een dorps karakter en een belangrijke rol voor de lokale gemeenschap. Kleinschalige verdichting is hier passend om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau op peil te houden, met behoud van de dorps schaal en identiteit.
4. Werkgebieden – locaties die primair gericht zijn op bedrijvigheid en werkgelegenheid. Verdichting kan de economische functie versterken of - afhankelijk van ligging en bereikbaarheid – ruimte bieden voor gemengde stedelijke milieus, bijvoorbeeld wonen, werken en voorzieningen gecombineerd. Overgangsgebieden waar functies veranderen, zoals spoorzones of verouderde bedrijventerreinen, zijn in potentie gebieden die ruimte bieden voor verdichting met hoogbouw en functiemenging. Ze spelen een belangrijke rol bij het opvangen van de groei van de stad. De Stoven, Lage weide en de bufferzone De Mars zijn in de Omgevingsvisie aangemerkt als potentiële transformatiegebieden. De nog te ontwikkelen sociaaleconomische visie en de gebiedsvisie De Mars moeten hier invulling aan geven.

In het omgevingsprogramma ruimte werken we de gebiedsprofielen verder uit met tenminste de volgende onderdelen: type gebied, bereikbaarheidsprofiel en voorzieningenniveau. Daarnaast zullen waar nodig ruimtelijke principes verder worden gedifferentieerd binnen een gebiedsprofiel, met name binnen de woonwijken. Dit gebeurt aan de hand van:

- Stedenbouwkundige structuur
- Openbare ruimte
- Bouwhoogte
- Architectuur
- Programma

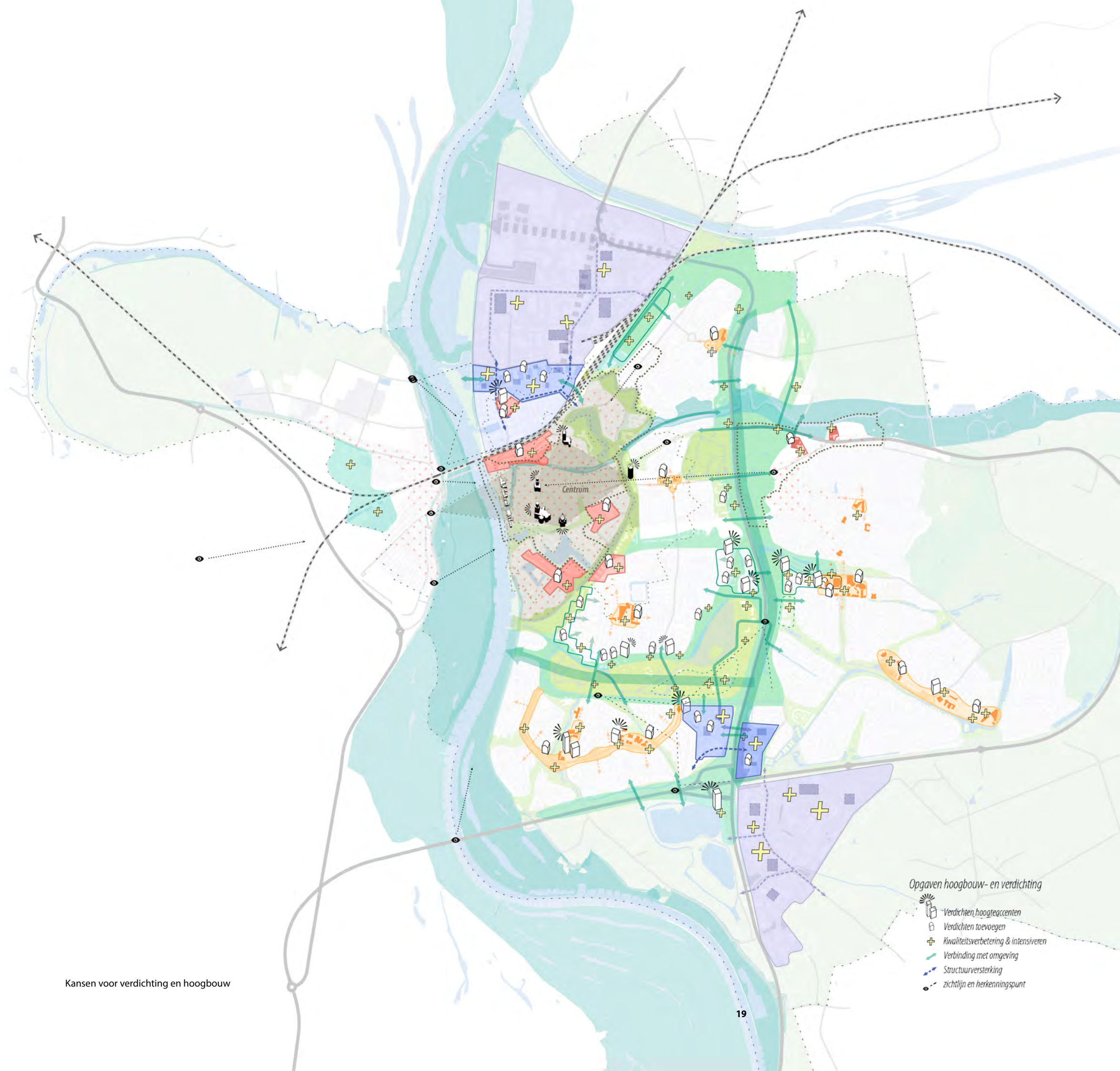


Gebiedsprofielen: Binnenstad, Dorpse kernen, Woonwijken en Werkgebieden

KANSEN VOOR VERDICHTING EN HOOGBOUW

De kansen voor verdichting en hoogbouw zijn tot stand gekomen aan de hand van stadswandelingen met betrokken bewoners, het stadsdebat en jongeren debat, ruimtelijk onderzoek en afstemming met de verschillende vakdisciplines binnen de gemeente.

1. Stadssilhouet behouden als deel van het DNA van Zutphen
2. Binnenstedelijk verdichten rond de historische kern
3. Wijk- en dorpscentra versterken
4. Sterke groene wijkranden maken
5. Intensiveren op werklocaties



1. Stadssilhouet behouden als deel van het DNA van Zutphen

Het stadssilhouet hoort bij het DNA van Zutphen en wordt gekoesterd. Het stadssilhouet wordt bepaald door de historische torens en het IJsselfront. Dit silhouet blijft intact. De maximale bouwhoogte in de binnenstad is 25 meter, gerelateerd aan het schip van de Walburgiskerk. Ontwikkelingen buiten de binnenstad kunnen effect hebben op het stadssilhouet. Hoogbouw aan de randen van de binnenstad is kwetsbaar. Aan de andere kant van de IJsselbrug, in Noorderhaven is hoogbouw wel toegestaan. Dit nieuwe IJsselfront vormt een mooie aanvulling op het historische stadssilhouet.

Uitgangspunten leesbaar en leefbaar

Stedenbouwkundige structuur

- De historische torens en het IJsselfront vormen samen het stadssilhouet.
- Zichtas vanaf de Kanonsdijk is heilig.
- Vanaf het oosten, zuiden en noorden is de getorende skyline minder kwetsbaar door industrie en de afstand tot de binnenstad. En in het algemeen geldt: hoe verder weg van de binnenstad, hoe minder hoogbouw effect heeft op de historische skyline, ofwel hoe hoger gebouwd kan bouwen.

Groen en water

- Ook de bomen aan de IJssel zijn beeldbepalend.
- Niet bouwen in de uiterwaarden.
- Waterberging en bufferen.

Bouwhoogte

- Basishoogte hoogtecategorie 1: tot 12 m.
- Accenten hoogtecategorie 2: tot 25 m.
- Dit sluit aan bij vastgesteld beleid (hoogbouwvisie 2000).

Architectuur

- Bij gebouwen hoger dan 15 meter extra aandacht voor Zutphense vormgeving. Denk aan de Koopmanspanden tot 20 meter hoogte als voorbeeld: zo kunnen hogere panden binnen het historische stadsbeeld passen. Dit vraagt om aanvullende regels m.b.t. beeldkwaliteit.
- Toetsingsinstrument bij hoogbouw buiten de binnenstad: Hoogte Effect Rapportage (HER)* moet aantonen welk effect de ontwikkeling heeft op het stadssilhouet.

Programma

- Gemengd stedelijk gebied.
- Optimaliseren van parkeren o.a. door deelmobiliteit en dubbelgebruik wonen, bezoekers binnenstad en bezoekers functies in het gebied.

Wat werken we uit in het omgevingsprogramma ruimte?

- Beeldkwaliteitsregels bouwen binnen beschermd stadsgezicht.
- Ruimtelijke principes voor het bouwen binnen de cultuurhistorische zicht-assen.
- Hoogte nader specificeren en relateren aan maaiveldhoogte op basis van NAP-peil: om heldere en toetsbare kaders te bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen, is het wenselijk om hoogte eenduidig te definiëren ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP). Omdat maaiveldhoogtes per gebied sterk kunnen verschillen, is het belangrijk om de hoogtecategorieën gebiedsgericht te bepalen. Dit voorkomt interpretatieverschillen en biedt een consistent kader voor besluitvorming.



IJsselfront met verschillende aanzichten



Stadssilhouet behouden als deel van het DNA van Zutphen

2. Binnenstedelijk verdichten rond de historische kern

Aan de rand van de binnenstad is een aantal gebieden aanwezig waar kansen liggen voor verdichting én een kwaliteitsimpuls. Denk aan parkeerterreinen, een grote supermarkt, gebieden die niet goed aansluiten bij de sfeer, identiteit en kwaliteit van de binnenstad. Deze gebieden zijn geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht, maar maken historisch gezien wel deel uit van de binnenstad. In deze gebieden is verdichten met respect voor de context een kans. Om deze reden ligt de begrenzing van het gebiedsprofiel historische binnenstad ruimer dan de feitelijke historische binnenstad. Juist hier is het gewenst om optimaal te verdichten: het zijn locaties waar mensen graag wonen vanwege de goede bereikbaarheid, de nabijheid van voorzieningen en de sfeer van de binnenstad. Die eigenschappen komen terug in de verdichting: passen bij het karakter van de binnenstad, maar wel dicht en compact. Met een maximale bouwhoogte van 25 meter blijft het stadssilhouet intact. Voor het stationsgebied is aanvullend onderzoek gewenst om te bezien waar eventueel meer hoogte mogelijk is.

Voorbeeldlocaties: stationsgebied, Polsbroek, Houtwal, supermarktllocatie hoek Gerard Doustraat-Emmerikseweg.



Voorbeeld van binnenstedelijke verdichting in Arnhem (bron onbekend).

Uitgangspunten leesbaar & leefbaar

Stedenbouwkundige structuur

- Gebiedsontwikkeling in bredere context van de binnenstad beschouwen met respect voor erfgoed.
- Optimaal benutten van deze toplocaties door compact te bouwen.

Groen en water

- Behouden en versterken van de water- en groenstructuur.
- Behoud van de historische groengordel (vestingstructuur), geen bebouwing toevoegen.
- Maximaal behouden van waardevolle bomen.
- Groene, klimaatadaptieve openbare ruimte en gebouwen.
- Waterberging en bufferen.

Bouwhoogte

- Basishoogte hoogtecategorie 1: tot 12 m
- Accenten hoogtecategorie 2: tot 25 m
- In het stationsgebied kan de goede bereikbaarheid op specifieke plekken hoogte categorie 3 rechtvaardigen. Een dergelijke ontwikkeling zal evenals alle andere ontwikkelingen altijd getoetst worden op de impact op het stadssilhouet, zoals dat zichtbaar is vanaf de Kanonsdijk.

Architectuur

- Beeldkwaliteit sluit aan bij de context.
- Aandacht voor de aansluiting en effect op het beschermd stadsgezicht.
- Hoogte en verschijningsvorm van specifieke gebouwen, zoals parkeergarages voegen zich naar de beoogde beeldkwaliteit.

Programma

- Gemengd stedelijk gebied.
- Optimaliseren van parkeren o.a. door deelmobiliteit en dubbelgebruik wonen, bezoekers binnenstad en bezoekers functies in het gebied.
- (Maatschappelijke) voorzieningen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid.

Wat werken we uit in het omgevingsprogramma ruimte?

Ruimtelijke principes voor de ontwikkelingen aan de randen van de binnenstad gespecificeerd per locatie.



Binnenstedelijk verdichten rond de historische kernen

3. Wijk- en dorpscentra versterken

In de naoorlogse woonwijken bestaat de huidige woningvoorraad met name uit grondgebonden woningen. Een belangrijke opgave is het beter benutten van de bestaande voorraad. Dat kan door doorstroming, waarbij 1 of 2 persoonshuishoudens uit een eengezinswoning trekken, of door aanpassingen aan het bestaande vastgoed, zoals splitsen of optoppen. In de oudere wijken is al een vestiging van de tweede generatie zichtbaar, waarbij nieuwe gezinnen de scholen en speelplekken nieuw leven in blazen. In de jongere wijken is de eerste generatie nog de hoofdbewoner en komt deze transformatie later. Bijbouwen in deze buurten is met name gericht op kleinere huishoudens, zodat senioren kunnen doorstromen. Hoogbouw kan hierbij passend zijn op de juiste plek: nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Hoogbouw draagt bij aan de leesbaarheid, wat in de bloemkoolwijken zeer welkom is.

Voorbeeldlocaties (niet volledig, zoekgebied woonwijken):
Centrum Waterwijk, winkelcentrum Zuidwijken aan de Emmerikseweg, winkelcentrum Dreiumme Warnsveld.

Principes leesbaar en leefbaar

Stedenbouwkundige structuur

- Versterken van de leesbaarheid door versterken van winkelcentra en benutten van locaties aan de hoofdinfrastructuur.
- Hoogbouw combineren met (maatschappelijke)

voorzieningen.

- Verbeteren van de sociale veiligheid voor langzaam verkeer.

Groen en water

- Nieuwbouw mag niet ten koste gaan van de bestaande groenstructuur. Ontwikkelingen moeten door hun ontwerp een bijdrage leveren aan de kwaliteit en functie van de groenstructuur.
- Klimaatadaptieve en natuurinclusieve openbare ruimte en gebouwen.
- Waterberging en bufferen.

Bouwhoogte

- Basishoogte hoogtecategorie 1: tot 12 m
- Accenten hoogtecategorie 2 en 3: tot 80 m

Architectuur

- Versterken van de kwaliteit van de centra met bijzondere architectuur en aandacht voor menselijke maat

Programma

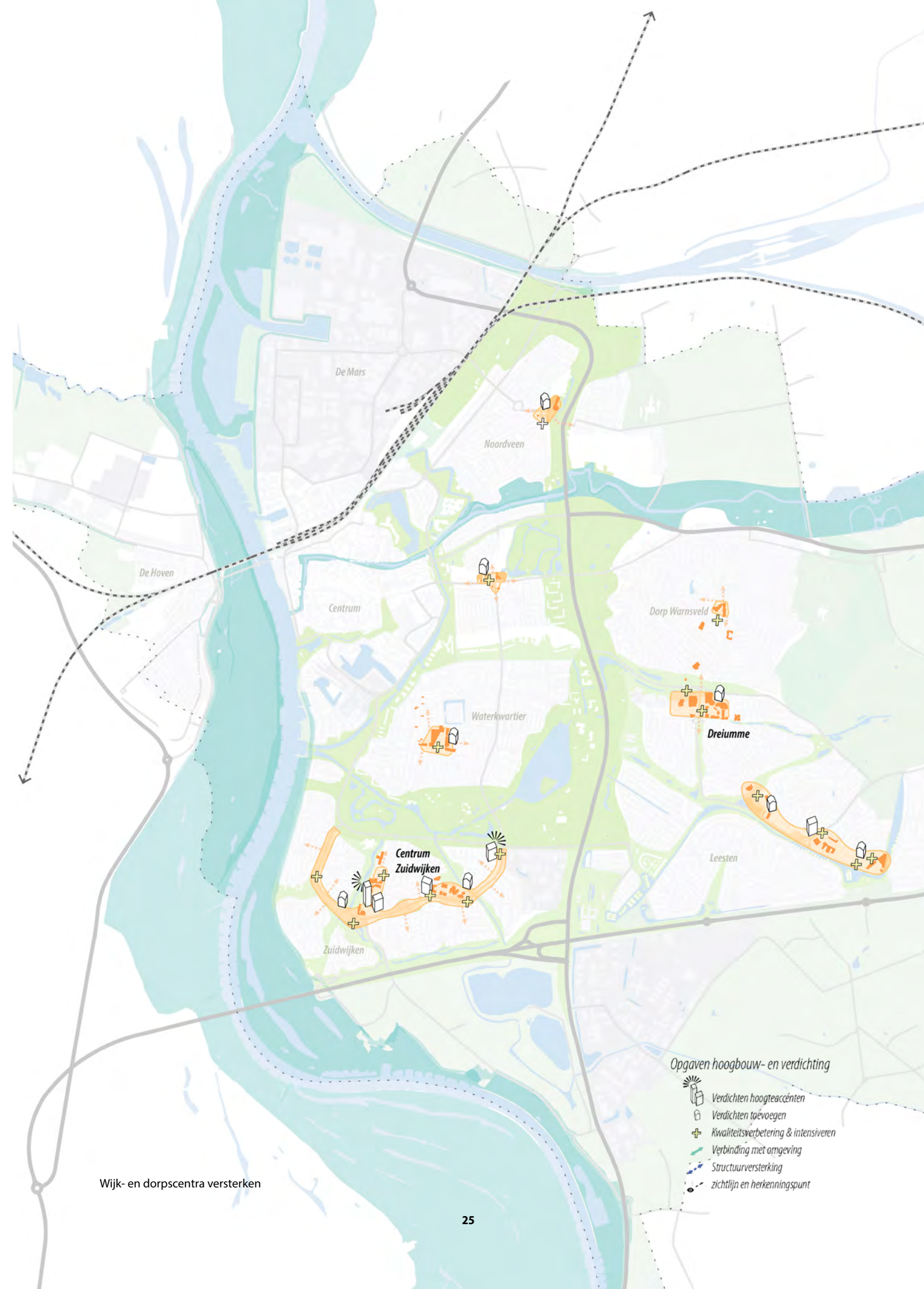
- Toevoegen van kleinere woningen, nadruk op appartementen met goede buitenruimte.

Wat werken we uit in het omgevingsprogramma ruimte?

Ruimtelijke principes voor verdichting en hoogbouw aansluitend bij de verschillende buurtkarakteristieken.



Voorbeeld van verdichting en versterken van voorzieningen in een na-oorlogse woonwijk in Amsterdam-West. (Bron Paul de Ruiter Architects)



Wijk- en dorpscentra versterken

4. Sterke groene wijkranden maken

Zutphen is een groene stad, de historische vestingwerken, de groene woonwijken, de parkstructuur. In het verleden zijn juiste deze groene 'voegen' ingezet voor hoogbouw en verdichting, denk aan het plan Ravelijn. Daarbij zijn soms projecten ontstaan die geen logische plek hebben in de stad en geen onderdeel zijn van de wijken. De overgangen naar het landschap bieden ruimte en uitzicht, maar dat vraagt om zorgvuldige inpassing en mooie overgangen van buurt naar landschap. Stadsreparatie kan hierbij aan de orde zijn: een kleine verdichting om de situatie te verbeteren. Door gebruik te maken van bestaande infrastructuur en parkeren zorgt verdichting niet voor verdere verstening. Groen blijft openbaar en voor iedereen toegankelijk, belangrijke fiets- en wandelroutes worden versterkt en sociaal veiliger. Net als in de buurcentra ligt de nadruk op het toevoegen van nieuwe woningtypes en een goede balans met de bestaande voorraad.

Voorbeeldlocaties:

Bebouwing langs het spoor, rekening houdend met nabijheid sportvoorzieningen.

– stedelijk tot aan het spoor als basis voor verdichting, met hoogbouw op strategische plekken, dubbelgebruik parkeren, ziekenhuislocatie, middelhoogbouw randen van naoorlogse wijken.

Principes leesbaar en leefbaar

Stedenbouwkundige structuur

- Aanhechting met de buurt, geen losse ontwikkelingen in het groen. Intensiveren van bebouwing vindt (o.a. in de zuidelijke rand van het Waterkwartier) alleen plaats op locaties waar al bebouwing aanwezig is.

- Versterken van de sociale veiligheid, gebruikswaarde, windhinder en bezonning van routes.
- Hoogbouwcategorie 2 en 3 goed adresseren door bestaande infrastructuur te benutten.
- Beperken en goed inpassen parkeren, niet afwentelen op de omgeving.
- Aandacht voor de zichtbaarheid op afstand, ook in relatie tot de binnenstad.

Groen en water

- Versterken van de landschappelijke randen. Intensiveren niet in groene-blauwe longen.
- Goede buitenruimtes, groene gevels. Dit betekent kwalitatief hoogstaand ingericht openbaar gebied (geen privéterrein), waarbij het groen ingericht is als publieke ruimte met hoge beeldkwaliteit.
- Waterberging en bufferen.

Bouwhoogte

- Basishoogte hoogtecategorie 1: tot 12 m
- Accenten hoogtecategorie 2 en 3: tot 80 m

Architectuur

- De zichtbaarheid is hier groot, dat vraagt extra aandacht voor beeldkwaliteit.
- Accenten hoogtecategorie 3 zorgvuldige inpassen

Programma

- Goede aanvulling op het woningbouwprogramma van de buurt.

Wat werken we uit in het omgevingsprogramma ruimte?

Ruimtelijke principes voor verdichting en hoogbouw in en aan de groene randen.



Voorbeeld van verdichting en verbinding met het groen in Antwerpen. (Foto NieuwZuid Antwerpen)



Sterke groene wijkranden maken

5. Intensiveren werklocaties

Verdichten is niet alleen relevant voor de woongebieden. Ook in de werkgebieden kan ruimte beter worden benut. Van oudsher kopen bedrijven een kavel om in te kunnen spelen op eventuele uitbreiding. Ook parkeren neemt veel ruimte in beslag. Juist op werklocaties zijn kansen voor bijzondere objecten: denk aan Het Koelhuis op De Mars of de Van Nellefabriek in Schiedam.

Daarnaast zijn er kansen voor transformatie in verouderde werkgebieden die dicht bij de stad liggen. De sociaaleconomische visie zal hier nadere uitspraken over doen. Hier is hoogbouw goed mogelijk, omdat het stadssilhouet niet wordt verstoord, maar aangevuld met een eigentijdse ontwikkeling. De bufferzone De Mars is hiervan een goed voorbeeld. Door de brug is de buurt duidelijk gescheiden van de binnenstad en heeft een eigen gezicht waar hoogbouw onderdeel van is. Ook de transformatie van De Stoven tot een gemengd gebied is een kans voor hoogbouw en versterking van de Zuidwijken. Hoogbouw staat hier niet op zichzelf, maar is deel van de buurt en landt goed op de grond. Door de combinatie van verschillende hoogtes ontstaat een stedelijk ensemble.

Werkgebieden: De Mars en De Revelhorst
Mogelijke locaties voor transformatie (nader te bepalen in de sociaaleconomische visie): Bufferzone De Mars en De Stoven.



Voorbeeld van verdichting en transformatie van een werkgebied in Leuven. (Foto Pers Leuven.)

Principes leesbaar en leefbaar

Stedenbouwkundige structuur

- Hoogbouw als oriëntatiepunt.
- Functionalistische hoogbouw (hallen etc.) goed inpassen wat betreft windhinder en bezonning.
- Onderzoek mogelijkheden om meer te stapelen.
- Bij transformatie hoogbouw als onderdeel van een ensemble en op de tweede linie, niet direct aan de IJssel of aan de hoofdweg.

Groen en water

- Versterken van groenblauwe structuren.
- Vergroenen van werkgebieden verhoogt de leefbaarheid en draagt bij aan het klimaatadaptiever/natuurinclusiever maken van de stad.
- Waterberging en bufferen.
- Benutten van platte daken voor vergroening en duurzame energie.

Bouwhoogte

- Basishoogte hoogtecategorie 2: tot 25 m
- Accenten categorie 3: 25 meter tot 80 meter bij transformatie naar wonen.
- Revelhorst speciale aandacht voor hoogbouw in relatie tot het landschap, onderzoek wat de hoogbouweffecten zijn.

Architectuur

- Welstand in de werkgebieden sluit aan op de welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen
- Bij transformatie ruimte voor eigen identiteit, mag anders zijn dan de omgeving.

Programma

- Samenwerken waar mogelijk, bv gezamenlijke parkeeroplossing.

Wat werken we uit in het omgevingsprogramma ruimte?

- Ruimtelijke principes voor de transformatiegebieden.
- Geen nadere uitwerking voor de werkgebieden, sociaaleconomische visie en gebiedsvisie de Mars is separaat traject.



5. VERVOLG

OMGEVINGSPROGRAMMA RUIMTE

Na het vaststellen van de Kadernota Hoogbouw & Verdichting door de gemeenteraad wordt een omgevingsprogramma ruimte opgesteld. Het omgevingsprogramma ruimte bevat allerlei thema's binnen de fysieke leefomgeving met een ruimtelijke component (bijvoorbeeld het beleid voor bomen, natuur- en landschapsinrichting openbare ruimte, ruimtelijke kwaliteit, herbestemmen bebouwing, dementievriendelijke leefomgeving, etc.).

Een omgevingsprogramma bevat:

- de uitwerking van het beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van de fysieke leefomgeving;
- maatregelen voor het bereiken van doelstellingen voor de fysieke leefomgeving;
- indien van toepassing, maatregelen om te voldoen aan vastgestelde omgevingswaarden.

Dit staat in artikel 3.5 van de Omgevingswet. Elke uitwerking van beleid, die voldoet aan deze inhoudelijke voorwaarden is een programma onder de Omgevingswet.

In het omgevingsprogramma ruimte worden twee paragrafen toegevoegd: de paragraaf hoogbouw en de paragraaf verdichting. In deze paragrafen wordt een nadere uitwerking gemaakt van de gebiedsprofielen en worden maatregelen benoemd die nader invulling geven aan de ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van deze gebieden vanuit de thema's hoogbouw en verdichting. In de Kadernota Hoogbouw & Verdichting is het beleid op hoofdlijnen omschreven.

PARTICIPATIE

In het omgevingsprogramma ruimte volgt dan de nadere uitwerking, zodat de omgevingswaarden kunnen worden vastgesteld. Hierbij betreft het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad en samenleving actief.

Over de inhoud van dit programma zal gerichte participatie worden gevoerd met inwoners, stakeholders en belangenorganisaties. Het college zal hiervoor nog een participatieplan vaststellen.

Het ontwerp van het omgevingsprogramma zal in 2026 voor 4 weken ter visie worden gelegd. Eenieder kan dan ook een zienswijze indienen op dit omgevingsprogramma ruimte. Hierna zal het college van B&W een besluit nemen om het omgevingsprogramma ruimte, al dan niet gewijzigd, vast te stellen.

TOEPASBAARHEID BIJ ONTWIKKELINGEN

Gebiedsontwikkelingen in de stad, waarbij sprake is van hoogbouw en/of verdichting kunnen pas volledig beoordeeld worden als het omgevingsprogramma ruimte is vastgesteld. Dit programma zal pas in de loop van 2026 vastgesteld zijn. De woningbouwopgave is groot en dit betekent ook dat gebiedsontwikkelingen in de tussentijd wel verder moeten in de voorbereidingsfase richting vergunningverlening. Zonder dat het omgevingsprogramma ruimte is vastgesteld geeft de Kadernota Hoogbouw & Verdichting op hoofdlijnen richting aan wat passend is in Zutphen. Ontwikkelingen moeten voldoen aan de in deze kadernota opgenomen principes Leesbaar en Leefbaar. Iedere ontwikkeling zal dan ook een gebiedsanalyse moeten overleggen aan de Intake- en Omgevingstafel, waaruit blijkt dat sprake is van een Leesbaar en Leefbaar plan.

BEGRIPPENLIJST

Stedenbouwkundige structuur

Het begrip stedenbouwkundige structuur verwijst naar de ruimtelijke hoofdobbouw van een stad, dorp of wijk. Het is als het ware het geraamte waarop de stad is gebouwd: de manier waarop gebouwen, openbare ruimte, infrastructuur en functies samen een samenhangend geheel vormen.

Belangrijke onderdelen van de stedenbouwkundige structuur:

1. Hoofdindeling van het gebied
 - Verkaveling: hoe kavels en percelen zijn verdeeld en georiënteerd.
 - Wijk- en buurtindeling: ligging en verhouding van buurten, blokken, hofjes.
 - Bebouwingsstructuur: hoe gebouwen zijn geplaatst, geordend en geschaald.
2. Netwerk van wegen en openbare ruimten
 - Hoofd- en zijstraten, ontsluiting en verbindingen.
 - Relatie met openbaar vervoer en langzaam verkeer.
 - Pleinen, parken en groen- en waterstructuren.
3. Ruimtelijke hiërarchie en oriëntatie
 - Onderscheid tussen kern, randen en overgangen.
 - Belangrijke zichtlijnen en oriëntatiepunten (bijv. een kerktoeren of brug).
4. Relatie tussen functies en ruimte
 - Waar wonen, werken en voorzieningen zijn gesitueerd.
 - Menging of scheiding van functies.
 - Ligging van publieke en private ruimte.

De stedenbouwkundige structuur bepaalt hoe een stad of wijk in elkaar zit, hoe je er doorheen beweegt en hoe het gebied wordt ervaren. Het vormt de basis voor de identiteit, de gebruikskwaliteit en de ontwikkelmogelijkheden van een gebied.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur is de manier waarop gebouwen in een gebied zijn geplaatst, geordend en vormgegeven in relatie tot elkaar, de openbare ruimte en het landschap. Het gaat dus om het ruimtelijk patroon van bebouwing dat de herkenbare opbouw en uitstraling van een wijk, dorp of stad bepaalt.

Elementen van bebouwingsstructuur:

- Schaal en maat: grootte van de gebouwmassa's, lengtes van gevels, gebouw hoogtes
- Dichtheid: hoeveel bebouwing op een perceel of in een wijk, vaak uitgedrukt in de vloeroppervlakte ten opzichte van de grondoppervlakte. De verhouding bebouwd/onbebouwd oppervlak heeft ook invloed op hoe 'dicht' bebouwd het gebied wordt ervaren
- Ligging of relatie tot openbare ruimte: hoe gebouwen grenzen aan straten, pleinen, groen of water (op de rooilijn/ terugliggend/ vrij in het veld)
- Oriëntatie: hoe zijn gebouwen georiënteerd (naar straat, plein, hof, water of groen)?
- Verkavelingsvorm: blok-, open-, hof-, stempel-, stroken-, lintverkaveling
- Typologieën: bijvoorbeeld rijwoningen, vrijstaande woningen, appartementen, torens.

Voorbeeld:

- In de binnenstad van Zutphen is de bebouwingsstructuur vaak gesloten en kleinschalig, met smalle straten en aaneengesloten panden.
- In naoorlogse woonwijken zie je vaak een open bebouwingsstructuur, met flats of portiekwoningen in het groen en meer afstand tussen gebouwen.
- In dorpse kernen is de structuur vaak lintvormig langs historische wegen, met veel vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen.
- De bebouwingsstructuur is dus een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur: het bepaalt hoe een gebied eruitziet, beleefd wordt en welke kansen er zijn voor verdichting of hoogbouw.

Hoogte Effect Rapportage

Een Hoogte Effect Rapportage (HER) is een onderzoek/ instrument dat wordt gebruikt om de effecten van hoogbouw en verschillen in bouwhoogte in de stad of een gebied in beeld te brengen. Het gaat niet alleen om de technische hoogte, maar vooral om de ruimtelijke en stedelijke impact van hogere gebouwen.

In een HER worden bijvoorbeeld de volgende aspecten onderzocht:

- Stadssilhouet en zichtlijnen: hoe beïnvloedt de hoogte het aanzicht van de stad vanaf belangrijke zichtassen of vanuit de omgeving?
- Ruimtelijke inpassing: past de hoogte bij de schaal van de wijk, straat of het gebied?
- Bezinning en schaduw: welke effecten heeft de hoogte op zonlicht en schaduwwerking op de openbare ruimte en omliggende gebouwen?
- Wind en microklimaat: ontstaan er windhinder of juist beschutte plekken?
- Beleving en identiteit: wat betekent de hoogte voor de uitstraling van de stad of buurt (bijvoorbeeld herkenbaarheid, landmarkfunctie)?
- Verhouding tot cultuurhistorie: blijft erfgoed of een historisch stadsbeeld gerespecteerd?

Een Hoogte Effect Rapportage is een onderbouwingstool om te bepalen of een bepaalde hoogte op een bepaalde plek aanvaardbaar en wenselijk is, vanuit ruimtelijk, sociaal en landschappelijk perspectief.

BIJLAGEN

A. PARTICIPATIEVERSLAG

B. ANALYSE





STEDENBOUW
& STRATEGIE