



Verslag bijeenkomsten (participatie)

Bijlage A. Kadernota Hoogbouw & Verdichting

15 december 2025



Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Zutphen
Postbus 41
7200 AA Zutphen
's Gravenhof 2
www.zutphen.nl

RED
Versie: 1

Inhoud

Samenvatting	5
1. Participatieaanpak	6
2. Wijkwandelingen	8
2.1 Waarom een stadschouw	8
2.2 Hoe zijn de wandelingen verlopen	9
2.3 Lessen voor vervolg	9
2.4 Stadswandeling 1. Noorderhaven en stationsgebied – noordelijke binnenstad	9
Opgave bij verdichten en hoogbouw: leesbaar en leefbaar	9
Noorderhaven	10
Stationsgebied	11
Noordelijke binnenstad/ Buitensociëteit/Deventerweg	12
Historische binnenstad	12
2.5 Stadswandeling 2. Stadssilhouet en De Hoven	14
Het dorpse in Zutphen	14
Stadssilhouet	14
De Hoven	16
2.6 Stadswandeling 3. Zuidwijken en de Stoven	18
Zuidwijken	18
De Stoven	20
2.7 Stadswandeling 4. Zuidelijke binnenstad	22
Houtwal	23
Waterkwartier	24
2.8 Stadswandeling 5. Warnsveld	26
3. Stakeholdersoverleg	30
4. Jongerendebat	31
4.1 Wie namen er deel?	31
4.2 Waarom hoogbouw en verdichting in Zutphen?	32
4.3 Stellingen en debat	32
5. Stadsdebat	34
5.1 Doel van de bijeenkomst	34
5.2 Aanwezigen panelleden	34
5.3 Opening van de avond door wethouder J. Bloem	34
5.4 Presentatie kaders voor verdichting en hoogbouw door Urhahn	35
Kaders voor verdichtingen en Hoogbouw	38
5.5 Stellingen	39
Stelling 1. “Hoogbouw niet in de historische binnenstad, maar wel in nieuwe clusters op afstand.”	40
Stelling 2. “Kwalitatief verdichten in de binnenstad kan alleen met dure woningen”	41

Stelling 3. "Bij verdichten is een groene en prettige leefomgeving belangrijker dan parkeren in de nabijheid."	42
Stelling 4. "Verdichten in de woonwijken draagt bij aan de doorstroming & leefbaarheid"	43
5.6 Afsluiting stadsdebat	44
5.7 Uitkomst informatiepanelen van het Stadsdebat	45
Brievenbus en poster: Denk mee en deel!	47
5.8 Zienswijzen	48
Zienswijze 1	49
Zienswijze 2	50
Zienswijze 3	52
Zienswijze 4	52
Zienswijze 5	53
Zienswijze 6	55
Zienswijze 7	55
Zienswijze 8	55
Zienswijze 9	56
Zienswijze 10	57
Zienswijze 11	58
Zienswijze 12	58

Samenvatting

Voorliggend document bevat een verslaglegging van de verschillende participatiemomenten die gehouden zijn voor het opstellen van de Kadernota Hoogbouw & Verdichting Zutphen.

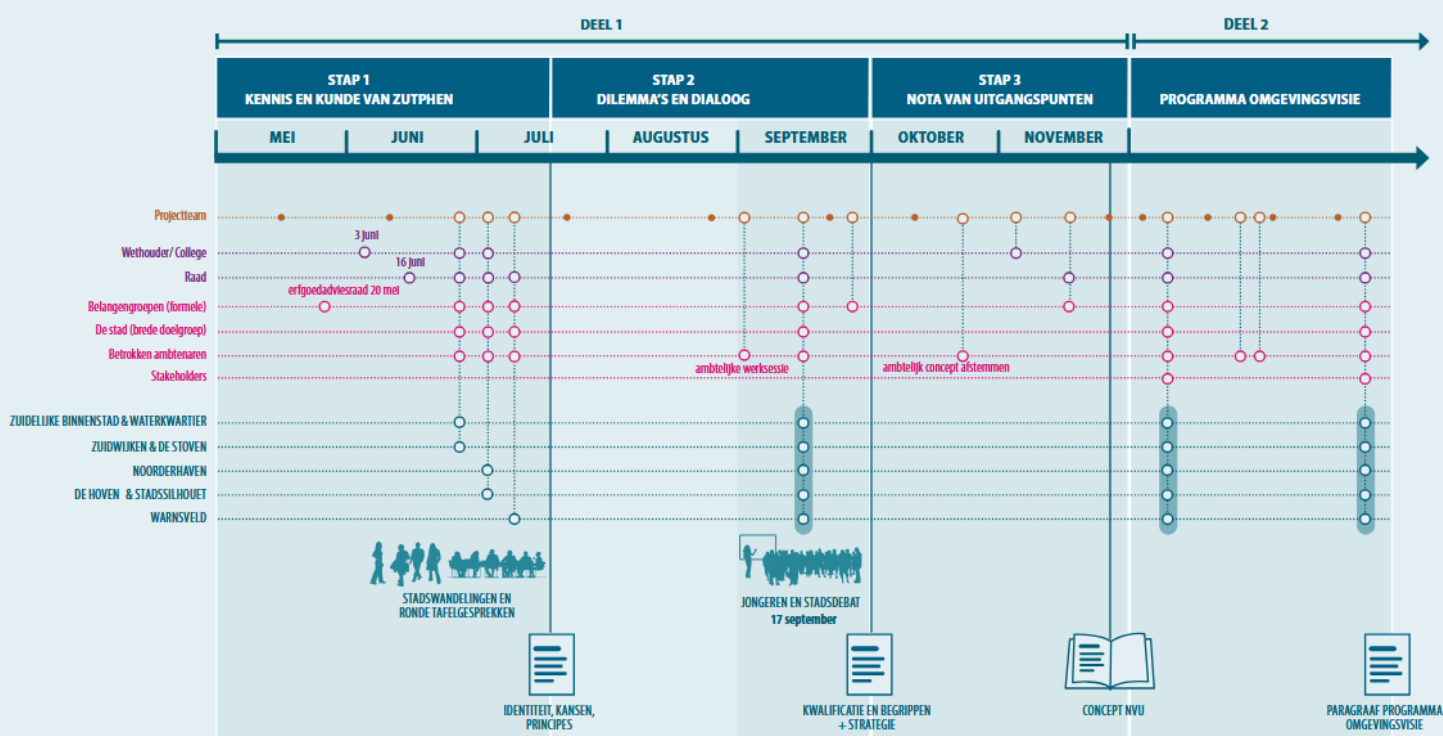
Voor het kunnen opstellen van deze kadernota zijn verschillende participatiebijeenkomsten georganiseerd. Zo hebben een vijftal stadswandelingen plaatsgevonden, in verschillende gebieden, met elk een eigen karakteristiek en DNA. Bij deze wandelingen waren inwoners van Zutphen en Warnsveld, belangenorganisaties, 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 uitkomsten 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. Na het stadsdebat kon eenieder een reactie geven en dit is verwerkt in het laatste hoofdstuk van dit verslag.

1. Participatieaanpak

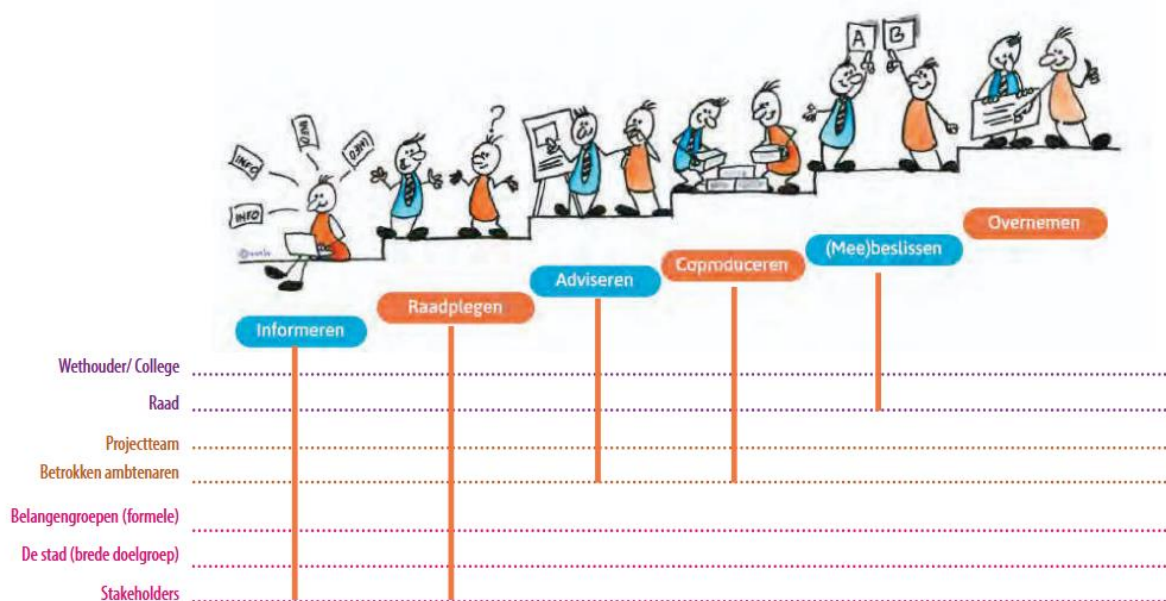
Op 16 juni 2025 heeft een beeldvormende raadsbijeenkomst plaatsgevonden waar de proces- en participatieaanpak Hoogbouw en Verdichting is gepresenteerd door adviesbureau Urhahn en het cluster RO van team RED. Het te doorlopen proces is hieronder weergegeven:

PROCES



De participatie met belanghebbenden vindt op verschillende niveaus plaats; informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren en (mee)beslissen. Op de navolgende afbeelding is nader toegelicht voor wie dit geldt bij het opstellen van de kadernota. De participatieladder bestaat uit dus uit verschillende treden. Voor deze kadernota is bepaald dat met stakeholders, de stad en belangengroepen alleen participatie plaatsvindt die bestaat uit het informeren en raadplegen.

VISIE OP DE PARTICIPATIE | INCLUSIEF EN LAAGDREMPELIG



2. Wijkwandelingen

2.1 Waarom een stadschouw

Om kennis uit Zutphen en Warnsveld op te halen zijn er verschillende wijkwandelingen georganiseerd. Tijdens deze wandelingen gingen we met bewoners en andere betrokkenen in gesprek over de identiteit en het karakter van de wijken. Inwoners kennen hun omgeving immers het beste en konden daardoor waardevolle inzichten geven.

Het gesprek draaide om de centrale vraag: “Wat zijn de voorwaarden voor hoogbouw en verdichting?” We begonnen telkens met het vaststellen van wat kenmerkend en waardevol is in de wijk. Vanuit die basis verkenden we hoe verdichting en hoogbouw hierbinnen past. Tijdens de wandelingen kwamen drie hoofdonderwerpen aan bod:

1. Kenmerken van het gebied

Per wijk, buurt of dorp zijn de kwaliteiten benoemd die bewoners waarderen. Zo werd in de Zuidwijken het groene, suburbane woonkarakter genoemd en in Warnsveld het landschappelijke en zelfvoorzienende dorpskarakter. Ook kwamen de structuur van de wijk, de kwaliteit van de openbare ruimte en betekenisvolle plekken aan bod. Bewoners spraken daarnaast over gebouwen – hun schaal, herkenbaarheid en gebruik – en over voorzieningen en woonprogramma’s. De sociale kant was eveneens belangrijk: ontmoeten, samenleven, leefbaarheid en veiligheid.

2. Typerende opgaven

Tijdens de gesprekken werd duidelijk dat locaties met kansen voor verdichting vaak ook plekken zijn waar identiteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid verbeterd kunnen worden.

Per locatie kwamen verschillende accenten naar voren:

- Stationsomgeving: leesbaar en leefbaar verdichten
- Zuidwijken: doorstroming en betaalbaarheid versterken
- Warnsveld: zorgvuldig dorps inbreiden
- De Hoven: behoud van het dorps karakter
- Zuidelijke binnenstad: betaalbaarheid combineren met cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

Ook de dilemma’s kwamen nadrukkelijk ter sprake, zoals de spanning tussen betaalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, de verhouding tussen bouwen, parkeren en groen, en de haalbaarheid van plannen in relatie tot de historische identiteit.

3. Bijdrage van verdichting en hoogbouw

Volgens bewoners mag verdichting niet losstaan van de identiteit van stad en wijk. Het moet bijdragen aan doorstroming en meer betaalbare woningen, aan voorzieningen die nu ontbreken en aan een hogere kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast werden de mobiliteitstransitie en de verbetering van de buitenruimte – groen, klimaatadaptatie en gebruikswaarde – als belangrijke doelen genoemd. Bewoners gaven ook aan dat verdichting moet passen binnen bestaande groenstructuren, die behouden en waar nodig versterkt moeten worden. Erfgoed wordt hoog gewaardeerd: hoogbouw is alleen acceptabel op de juiste plekken, mits deze kwaliteit toevoegt en de leesbaarheid en leefbaarheid van de stad vergroot. In Warnsveld en De Hoven wordt hoogbouw

ongewenst geacht vanwege het dorpse karakter, en in de binnenstad geldt het historische stadssilhouet als 'heilig'.

2.2 Hoe zijn de wandelingen verlopen

We kijken terug op vijf geslaagde wijkwandelingen. De groepen waren klein maar divers. Naast Urhahn en gemeente (projectleider en een wijkregisseur) liepen mee: bewoners (soms ook van buiten de wijk), vertegenwoordigers van de corporatie, de erfgoedraad, een bewonersvereniging (uit De Hoven), een projectontwikkelaar en wethouder Jasper Bloem (in zijn eigen wijk). Deze samenstelling zorgde voor inhoudelijk sterke gesprekken en waardevolle input op uiteenlopende thema's.

Bij alle wijkwandelingen hebben kleine groepjes inwoners meegelopen. Hierdoor werd unaniem aangegeven door de deelnemers dat de representativiteit van de wijkwandelingen in twijfel werd getrokken. Eenieder vond het heel fijn en prettig om hun visie te geven, maar een aantal deelnemers vond het spannend om over een dergelijk belangrijk onderwerp input te geven. Konden zij wel spreken namens de rest van de wijk? Een aantal deelnemers wilde de wijkwandelingen dan ook geen participatie noemen, maar raadplegen van enkele inwoners.

Vanuit Urhahn en de ambtelijke organisatie is de inbreng wel gekwalificeerd als representatief en van zeer hoog niveau. Onze inwoners weten de waarden (ruimtelijk en stedenbouwkundig) van de wijk uiterst goed te duiden en hebben ons ook positief verrast met (nieuwe) inzichten ten aanzien van het DNA van de wijk en visie op hoogbouw en verdichting. Met het stadsdebat is wel een hele mooi opkomst behaald.

2.3 Lessen voor vervolg

Tijdens de wijkwandelingen bleek dat niet iedereen via de bestaande kanalen op de hoogte was van de stadschouw. Sommige deelnemers hoorden er pas via bekenden over. Online-kanalen zoals Facebook, Instagram en het Contact bereikten volgens deelnemers onvoldoende mensen. Het Contact wordt dan wel huis-aan-huis verspreid, maar niet iedereen is online actief.

In het vervolg starten wij ook eerder met de voorbereidingen en de communicatie. Daarnaast is het beter om de wijkwandelingen niet in de vakantieperiode te organiseren, ondanks dat het buiten de bouwvak viel.

2.4 Stadswandeling 1. Noorderhaven en stationsgebied – noordelijke binnenstad

Opgave bij verdichten en hoogbouw: leesbaar en leefbaar

Zutphen heeft een heldere eigen identiteit die goed leesbaar is met namen in de middeleeuwse kern. De schil rondom de middeleeuwse binnenstad kent een hoge dynamiek door de tijd heen, die resulteert in een divers beeld op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, functioneren en leefbaarheid. Verdichting zou die identiteit moeten versterken en de schoonheid van de stad zichtbaar moeten maken. Daarom kan niet

alles overal. De stationsomgeving is een gebied waar de leesbaarheid en de leefbaarheid verbeterd kan worden.

Quotes:

Ik ben voor verdichting want:

- *Er zijn veel mensen die een woning zoeken.*
- *Zutphen mist de middenlaag (inwoners rond de 40), zowel als het gaat om inkomensgroepen als leeftijd. Zij trekken weg naar onder andere Deventer. Jonge gezinnen die uit de Randstad komen vertrekken naar Deventer.*
- *Niet alles buiten de stad.*

Hoogbouw kan mits:

- *Hoogbouw op gepaste afstand van de binnenstad bijt niet; vlak langs het spoor bijt wel.*
- *Op de tweede linie vanuit het silhouet van de stad; hiermee helder dat het niet bij het historische stadssilhouet hoort.*

Maar wel:

- *Leesbaar: herkenbaar, heldere structuur passend bij de oorsprong, aansluiten de bij de omgeving, minder contrasten.*
- *Leefbaar: je goed voelen op een plek, groen en menselijke maat.*

Voorbeeld van niet leesbaar:

- *Overwelving bij de C&A, hier is de route van het station naar de historische binnenstad niet helder.*
- *Station zou het visitekaartje moeten zijn van de stad, is dat nu niet.*
- *De stationsomgeving vormt geen heldere entree naar de binnenstad.*

Voorbeeld van niet leefbaar:

- *Versteende omgeving langs het spoor.*

Noorderhaven

Karakteristiek

Noorderhaven is de transformatie van een deel van het bedrijventerrein De Mars. Aan de IJsselzijde is de dichtheid hoger. De nieuwbouw is rond drie openbare ruimtes georganiseerd: de haven, het plein met fontein bij het station en de natuurspeelplaats. Aan de Dreef sluit de nieuwbouw aan op het bedrijventerrein met onder meer meubelwinkel Eijerkamp.

De Mars heeft van oudsher een sterke sociaaleconomische betekenis voor de ontwikkeling van Zutphen. Het gebied heeft van oudsher ook een woonfunctie. Het nieuwe gemengd woongebied Noorderhavengebied speelt in die zin in op de cultuurhistorie van het gebied o.a. ook door behoudt van industriële relictten, zoals oude het Koelhuis, kades en IJsselkade kades. Het gebied is nu een combinatie van laat 19^e-eeuwse en modernistische bouw.

Ontwikkelrichting

Noorderhaven is een overgangszone tussen De Mars, met zware industrie en de historische binnenstad. Het station is een plek waar de dichtheid hoger mag zijn, maar hoogbouw mag de binnenstad niet verstoren. Torens niet pal naast het spoor, dat heeft impact op de binnenstad en het stadssilhouet. Hoogbouw is wel denkbaar als dit verder van de binnenstad af staat, achter de Dreef ter hoogte van de drie torens aan de IJssel. Op de plek van Eijerkamp zou verdichting met behoud van bedrijven goed denkbaar zijn. Daarbij past hoogbouw op de tweede linie, waarbij de torens op de tweede linie hoger kunnen zijn dan de huidige IJsselwand. Torenstad 2.0 zou wel van toepassing zijn op Noorderhaven en De Mars, als tegenhanger van de historische binnenstad. De Mars bezit van oudsher ook een woonfunctie. Dit behouden in combinatie met lichte werkfunctie, zoals ambachtelijke werkplaatsen voor zzp'ers.

Ruimtelijke principes

- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma.
- Torens op de tweede linie in noordelijk deel voorbij de Dreef – Contrescarp.
- Direct aan het spoor zicht op de binnenstad met de toren van de St. Janskerk.
- Noorderhaven moet groener.

Stationsgebied

Karakteristiek

Het stationsgebied volgt de lijn van het spoor. Dat is anders dan de structuur van de historische binnenstad, die cirkelvormig is. Hier heeft een bombardement plaatsgevonden in de tweede wereldoorlog en dat is te zien aan de bebouwing. Langs het spoor is sprake van losse gebouwen: school, ING-gebouw op antroposofische leest, de Kruittoren staat er verloren tussen.

Ondergrondse fietsenstalling is een grote verbetering voor het stationsplein. Maar groen is ondermaats. De route naar de binnenstad is onduidelijk door de positie van de C&A en het Kwalitaria. Dit is geen waardig entree of visitekaartje voor de historische binnenstad. De Berkel vormt de overgang naar de historische binnenstad en is een kwaliteit.

Ontwikkelrichting

Quotes:

“Bevrijden en heroveren”

“Benut de ligging aan het station”

“Sluit aan bij de omgeving”

De opgave is om de mooiste entree vanuit het station te maken, waardig aan de binnenstad: poort naar Zutphen. Het DNA van Zutphen zichtbaar en beleefbaar maken, dat is de historische binnenstad. Maar ook zeker het aanwezige groen en water. Daarbij wordt contrast niet geschuwd. Er is sprake van leegstand, de diensteneconomie krimpt. Ook de hoeveelheid verkeer op het Stationsplein is groot. Verdichten met meer wonen is een kans.

Het stationsgebied kan meer in samenhang worden gezien met de noordzijde. Daar is nu een duidelijke entree van de wijk vormgegeven, dat mist aan de zijde van de binnenstad. Twee nieuwe tunnels onder het spoor zorgen voor verbinding, maar er mist nog wat op de plek van de oude spoorwegovergang. Met name ook goed voor de bereikbaarheid van de buiten sociëteit vanuit Noorderhaven. De afstand tussen de kleine voetgangerstunnel en de onderdoorgang bij de Industrieweg is te groot. Aan de voet van de IJsselbrug is de infrastructuur te dominant. Verdichting in deze zone is goed mogelijk, met behoud van het oude postkantoor en versterken van de groene zone langs de Berkel.

Ruimtelijke principes

- Van buiten (context) naar binnen (ontwikkelgebied) redeneren.
- Herstellen historische lijnen en leesbaarheid, bijvoorbeeld ter hoogte van C&A.
- De Berkel als rand van de binnenstad, hier vergroenen en beleefbaar maken.
- Vernieuwen: compactere straatprofielen, minder straatparkeren, meer groen!
- Optoppen mogelijk mits architectonisch verantwoord.
- Behoud waardevolle objecten als het postkantoor.
- Omgeving en aansluiting Berkel verdient extra aandacht.

Noordelijke binnenstad/ Buitensociëteit/Deventerweg

Karakteristiek

Bolwerken met parkkarakter zijn typerend voor dit deel van de binnenstad, statige panden lang de Singel. Er is een binnen/stadse kant met woonpanden en een buitkant/ de bolwerken, soms groene parkachtige ruimtes, soms bebouwd met samengestelde complexen Buitensociëteit. Dit geldt voor zowel de binnen- als de buitengordel. In de buitengordel ligt de Buitensociëteit in een oksel met het spoor. Deze ligging voelt achteraf en er wordt de komende tijd in geïnvesteerd door de gemeente.

Ontwikkelrichting

Voor de Buitensociëteit en bolwerken is groen de kernkwaliteit die behouden blijft en versterkt kan worden. Extra spoorovergang verbeterd de bereikbaarheid vanuit Noorderhaven. Er zijn kansen voor verdichting langs het spoor. Hierbij wel sport behouden; huidige sporthal heeft zijn beste tijd gehad. Parkeren gedeelde opgave met Hanzehal/Buitensociëteit.

Ruimtelijke principes

- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma.

Historische binnenstad

Karakteristiek

Historisch dakenlandschap. Landschap en vestingwerken zijn een belangrijk onderdeel.

Ontwikkelrichting

Behoud is niet alles bevroren in de huidige situatie, er is ruimte voor verbetering. Binnenstadsvisie kan richting geven in concentratie van winkels, positionering aanloopstraten. Bijvoorbeeld de Spitaalstraat kent veel leegstand.

- Beschermd stadsgezicht is leidend.
- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma.
- Schip van de Walburgiskerk als maximale bouwhoogte.
- Verdichting gaat niet ten koste van historisch groen of water.
- Inbreiding sluit aan bij de maat en schaal van de binnenstad.
- Herstellen wat te herstellen is.

"We hebben een fantastische stad, we mogen hem nog mooier maken"

Start

Coehoortsingel

Einde

Laarstraat

Wijkanalyse

- Historische linten
- Beleidsind.stadsgezicht
- Dorpsgezicht
- Haagscecent
- Hoogtelement
- Voorzieningscluster
- Voorzieningsgebied
- Verkeersknooppunt

Bouwnorm

- Bouwvorm
- Bouwjaar
- Bouwtype

- Noorderhaven/ De Mars
- De Mars/ Noorderhaven heeft van oudsher een sterke economische betekenis voor Zutphen.
- De Mars heeft van oudsher een woonfunctie.
- Noorderhaven is een gemengde stadsbuurt.
- De nieuwbouwblokken (3-5 lagen) zijn rondom de haven, het plein met fontein en bij het station en de natuurspeelplaats georganiseerd.
- Aan de IJsselzijde is de bebouwing hoger (6-9 lagen).
- Noorderhavegebied speelt in op cultuurhistorie onder andere door behoud van het oude Koelhuis en kades.

- Het stationsgebied volgt de lijn van het spoor.
- Geen mooi entreegebied, waardig aan Zutphen.
- De route naar de binnenstad is onduidelijk.
- De Berkel is een hele mooie kwaliteit; onvoldoende benut.

- Bolwerken met park karakter, soms bebouwd met onder andere wonen en de Buitensociëteit.
- Statige panden langs de Singel.

- Verdichting en torens ten noorden van de Dreef - Contrescarp
- Hoogbouw op de tweede linie en niet direct aan de IJselfront
- Torens niet pal naast het spoor, dat heeft impact op de binnenstad en het stadssilhouet.

- Leesbaar onderdeel maken van binnenstad en omgeving
- Berkelzone en vergroening voor een leefbaar gebied
- Behoud waardevolle gebouwen zoals het voormalig Postkantoor

- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma
- De Buftensociëteit beter verbinden met stad en omgeving
- Parkeren efficiënter en klimaatadaptief oplossen

- Noorderhaven
 - Het station is een plek waar de dichtheid hoger mag zijn, maar hoogbouw mag van de binnenstad niet verstoren.
 - Op de plek van de Eijerkamp zou verdichting met behoud van bedrijven goed denkbaar zijn.
 - Hoogbouw is wel denkbaar als dit verder van de binnenstad af staat
 - Torenstad 2.0 Noorderhaven en bufferzone, als tegenhanger van de historische binnenstad.

- Verdichten is een kans dit gebied te heroveren en leesbaarder onderdeel te maken van de binnenstad en een waardig stadsentree te maken
- Waardevolle panden als het voormalig postkantoor behouden.

- Verdicting rondom de Buitensociëteit en sportvelden, met behoud van de huidige functies is een kans om dit gebied beter aan te sluiten op de omgeving en de Buitensociëteit beter te verankeren. Ook parkeren kan ruimte efficiënter en klimaatadaptief opgelost worden

2.5 Stadswandeling 2. Stadssilhouet en De Hoven

Het dorpse in Zutphen

De wandeling aan de overkant van de IJssel gaat over het zicht op de stad (het stadssilhouet) en over De Hoven, een dorpse nederzetting die door de nabijheid van de stad zowel stadse als dorpse kenmerken heeft. De Hoven laat zien dat de sferen binnen Zutphen heel divers zijn en dat het van belang is de karakteristiek van de plek goed te duiden.

Opgave bij verdichten en hoogbouw: Geworteld zijn

De Hoven is geworteld in het dorpse van oudsher een zelfvoorzienende kern met nauwe familie en sociale verbanden in het dorp. De Hoven is al lang niet meer zelfvoorzienend, maar het dorpse is er nog wel. De uitbreiding met De Hoven Noord betekent een verdubbeling van het dorp en de komst van veel nieuwkomers. Hoe bewaak je hierbij dat bewoners zich nog geworteld voelen in De Hoven? Gedeelde voorzieningen en plekken in de openbare ruimte voor ontmoeting zijn nodig maar ook aansluiting zoeken bij het karakter van de Hoven en bewoners betrekken en ook iets bieden.

Stadssilhouet

Karakteristiek

De historische binnenstad wordt begrensd door de spoorbrug. De binnenstad wordt getypeerd door een basishoogte van 3 tot 5 lagen met 5 torens die het silhouet bepalen: Walburgistoren, Drogenaptoren, Wijnhuistoren, Nieuwstadkerk en de Watertoren. Dit beeld is onderdeel van de identiteit van Zutphen. Ten noorden van de spoorbrug is Noorderhaven ontwikkeld met bebouwing van circa 8 lagen aan de IJssel. Hiermee is de overkant letterlijk dichterbij gekomen. Beeldbepalend element is de bedrijfshal van het voormalige Gamog.

Vanaf de overzijde zijn deze twee delen duidelijk verschillend en het contrast is passend. Het silhouet is afhankelijk van je standpunt, als je langs de IJssel loopt verandert het perspectief. Vanaf het noorden schuift de Noorderhaven voor de binnenstad, vanaf de zuidzijde is het andersom. Ook de ruimtes tussen de gebouwen verschuiven als je beweegt: soms loopt de bebouwing in elkaar over, soms zijn er duidelijke doorzichten de stad in, zoals bij de Noorderhaven met zicht op het Koelhuis en op de Sint Jan.

Aan de zijde van De Hoven is het Kanon, een ruïne, het begin van de het dorp en een cruciaal element aan de IJssel.

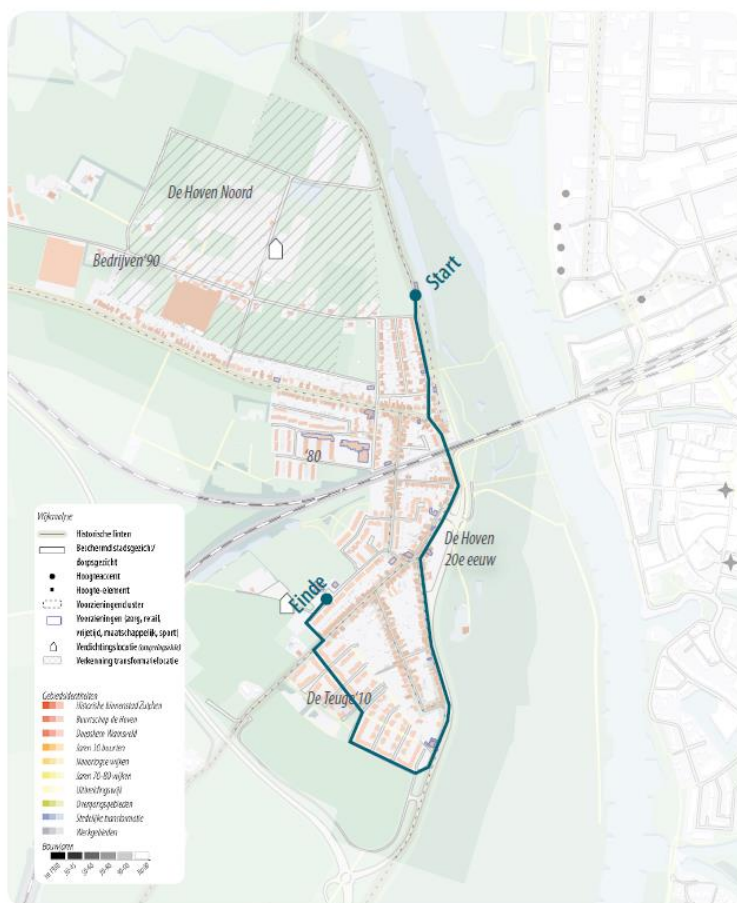
Ontwikkelrichting

De IJsselbedding wordt gevoelsmatig smaller door de bebouwing van De Noorderhaven, de overkant komt dichterbij. Als De Hoven Noord wordt bebouwd voelt de bedding nog smaller. Voorkom dit door op voldoende afstand te bouwen en niet te hoog aan de IJssel. De uiterwaarden en de weidsheid zijn een belangrijke kwaliteit. De manier waarop De Hoven Noord zich gaat manifesteren aan de IJssel is nadrukkelijk dorps.

Ruimtelijke principes/uitgangspunten

- De historische binnenstad heeft een duidelijke begrenzing door de spoorbrug en de beëindiging van het witte gevelfront aan de zuidzijde.
- Geen nieuwe hoogteaccenten in de binnenstad of een enkel nieuw hoogteaccent kan alleen mits: een nieuw icoon en in samenhang met de bestaande 5 torens ontworpen.
- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma.
- Doorzichten houden en voorkomen van dat de bebouwing als een wand zichtbaar wordt.
- Hoogbouw kan op de tweede linie in Noorderhaven.
- Zicht op beeldbepalende/ historische gebouwen versterken de leesbaarheid en karakter van Noorderhaven vanaf de overkant.
- De Hoven is landschappelijk en dorps: Zutphen is geen stad op twee oevers.

STADSSCHOUW: STADSSILHOUET



KARAKTERISTIEK

- Stadssilhouet vanaf de Kanonsdijk is beeldbepalend voor de identiteit van Zutphen.
- Het IJsselfront en de 5 torens bepalen het silhouet en is begrensd door de spoorbrug.
- De Noorderhaven contrasteert en is daardoor passend.
- Noorderhaven met bebouwing van 6-9 lagen komt letterlijk dichterbij de overkant.
- Duidelijk verschillend aangezichten en het contrast is passend.

UITGANGSPUNTEN

- De historische binnenstad heeft een duidelijke begrenzing door de spoorbrug
- Geen nieuwe hoogteaccenten in de binnenstad
- Doorzichten houden en voorkomen van dat de bebouwing als een wand zichtbaar wordt.
- Hoogbouw kan op de tweede linie in Noorderhaven
- Beeldbepalende gebouwen versterken de leesbaarheid en karakter van Noorderhaven/ De Mars.
- De Hoven is landschappelijk en dorps: Zutphen is geen stad op twee oevers.

KANSSEN VOOR VERDICHTING

- De Hoven Noord ontwikkelen met voldoende afstand en niet hoog aan de dijk/ de IJssel.
- De manier waarop De Hoven Noord zich gaat manifesteren aan de IJssel is nadrukkelijk dorps.
- De IJsselfront Noorderhaven is goed te onderscheiden van het stadssilhouet en hier kan op de tweede linie ook hoogbouw aan toegevoegd.
- Ook het oostelijke IJsselfront is goed afgebakend de vispoorthaven en niet bedreigend voor het stadssilhouet.

De Hoven

Karakteristiek

De Hoven telt 1.100 woningen en is een dorp met een eigen identiteit en de stad op fietsafstand. De basis wordt gevormd door historische linten met woningen direct aan de straat en diepe tuinen. Door de aanleg van het spoor is het dorp in twee gedeeld: De Hoven (noordelijk deel) en Achterhoven. Dat leverde historisch twee groepen op. Met de groei zijn er nieuwe groepen komen wonen. De uitbreidingen Meulderkamp en De Teuge 1 en 2 zijn eigen identiteiten met een ander karakter dan de historische linten. Hier woon je meer suburbaan, achter een haag, met de auto voor de deur. Per buurtje is sprake van een andere bewonersgroep (historisch: tuinders/ marktkooplui, Achter de molen: de fabrieksarbeiders, Kruisstraat: de middenstanders werkend bij bijv. de NS of de post). De behoeftes per groep verschillen: de buurttuin aan de rand wordt omarmd door nieuwkomers (met namen uit Teuge 1) en de oude bewoners slaan er minder op aan. Tegelijk zijn er overeenkomsten: waarde van het landschap, tuinieren en dorpsgevoel.

Sociaal:

- Meulderskamp meer kwetsbare bewoners (concentratie);
- voor buurtleven veel afhakers;
- voor ouderen geen voorzieningen nabij;
- boodschappen worden door de kinderen gedaan en/ of bezorgd;
- Bever bus voor ouderenvervoer.

Quotes:

“Zutphen, mekka antroposofie, dat is zichtbaar in de Hoven”

“Een dorp is zelfvoorzienend, daar ben je van elkaar afhankelijk”

“Geworteld zijn: je voetbalt bij de club, gaat er op school, kom elkaar tegen in het café.”

Ontwikkelrichting

- De Hoven Noord heeft een dichtheid van 24 woningen per hectare, dat is een dichtheid waarin dorps gebouwd kan worden.
- Gemeentegrens met Brummen zou geen grens moeten zijn; het is logischer om de bereikbaarheid tussen rondweg en spoor te verdichten.
- Met de uitbreiding verdubbelt het aantal inwoners. Belangrijkste is de sociale samenhang: waar ontmoeten dorpsbewoners elkaar? Hiervoor moet ruimte zijn, zowel in het dorp als in de uitbreiding. Hierbij is van belang dat:
 - Gedeelde voorzieningen zijn, zoals de voetbalclub en het buurthuis, maar ook een buurtsupermarkt en horeca.
 - Nieuwe parkstructuren die oud en nieuw verbinden: de huidige groene randen bieden potentie om een verbindend park/landschapszone te zijn.
 - Nieuwe verbindingen: spoor is een barrière; de huidige twee onderdoorgangen zijn smal en ook voor auto's. Dit is niet veilig en onaantrekkelijk.
 - Ook sociale woningen in de Hoven Noord.
 - Niet alleen maar woningen voor mensen uit het westen van het land, maar ook een stap in de wooncarrière van Hovenaren.
 - Bij verduurzaming van bestaande woningen is het belangrijk dat bestaande bewoners terug kunnen keren of elders in het gebied een plek krijgen.
 - De diepe tuinkavels lenen zich voor toevoegen van woonmeters (achter op het erf) voor meer-generatie kavels – versterkt de sociale binding.

2.6 Stadswandeling 3. Zuidwijken en de Stoven

Opgave bij verdichten en hoogbouw: doorstroming en goede alternatieven in de buurt.

Quote:

“Ik woon in een te kleine woning met twee kinderen in de basisschoolleeftijd en sta al 11 jaar ingeschreven voor een huurwoning”

Doorstroming is een belangrijk onderdeel van het antwoord op die woningnood. Zutphen heeft meer dan genoeg eengezinswoningen, maar die worden voor een groot deel niet door gezinnen bewoond. De mechanismes van de woningmarkt maken doorstroming lastig: wie gaat er naar een kleinere woning als die duurder is dan je huidige woning? Verdichting gaat niet alleen over bijbouwen, maar ook over beter gebruiken wat er al is. Er worden verschillende oplossingen benoemd: woningsplitsing, woningdelen, verduurzaming van het vastgoed als hefboom om te verhuizen.

Het is makkelijker om te verdichten met appartementen dan met eengezinswoningen, want daar bouw je geen dichtheid mee. Als er goede regelgeving en wellicht subsidie komt om de doorstroming te helpen heeft het zin om appartementen bij te bouwen. Dan kunnen de ouderen uit eengezinswoningen doorstromen naar een passender woning, bij voorzieningen en wellicht in een woonvorm die eenzaamheid tegen gaat.

Zuidwijken

Karakteristiek

Zuidwijken is gebouwd in de jaren 70 en 80 volgens de principes van de bloemkoolwijk: een rondweg met daaraan buurtjes met doodlopende straatjes. Twee voorzieningen clusters liggen centraal in de wijk: het winkelcentrum aan de Emmerikseweg en het scholencluster aan Het Zwanevlot. Het is een ideale gezinswijk. De empty nestors van de eerste generatie vormen een belangrijke bewonersgroep: 1 of 2 persoonshuishoudens in ééngezinwoningen. De nieuwe generatie gezinnen komt langzaam de wijk in, maar de speelplekken worden nog weinig gebruikt. Naast veel eengezinswoningen zijn er complexen met appartementen en maisonnettes, met name aan de rand van de wijk. Het groen is dé kwaliteit van de wijk: brede waterpartijen, veel bomen en kleine veldjes. De opkomst van de tweede auto maakt dat er ook veel ruimte op gaat aan parkeren, liefst voor de deur. Veel voortuinen worden volledig bestraat.

Quotes:

De architectuur is middelmatig: “Ik had liever in een jaren 30 woning gewoond, maar deze zijn groter, energiezuiniger en ook nog goedkoper”.

“Groene rand daar fiets ik voor om, liever iets langer fietsen dan over de Emmerikseweg”

Ontwikkelrichting

De opzet van de wijk maakt verdichting lastig. Er is veel groen, straten zijn breed en er zijn veel kleine hoekjes, maar nauwelijks plekken waar verdichting inpasbaar lijkt. Met het groen als het goud van de wijk vallen plekken af die op de kaart kansrijk lijken, maar in werkelijkheid te waardevol zijn om te bebouwen. Verdichting lijkt wel mogelijk op de plek van de twee voorzieningen clusters. Hier past bijbouwen om meerdere redenen goed: nabij voorzieningen is passend voor de oudere doelgroep die verleid kan worden door te stromen en aan de rondweg, zodat hoogbouw bijdraagt aan de leesbaarheid. Opgave is het parkeren: dat neemt veel ruimte in. Bouwen voor specifieke groepen (ouderen of woongroep) kan de parkeervraag reduceren en het gebruik van deelauto's past goed bij deze groep.

Ruimtelijke principes

- Groen is het goud van de wijk:
 - Niet de groenstructuur volbouwen, dan gooi je de kwaliteit van de wijk weg
 - Meer divers gebruik van het groen, zoals de bijtuin.
 - Inzetten op de grotere groene plekken, beheer hoort daarbij (zoals de mooie vaste plantenborders in de binnenstad), deels zelfbeheer door bewoners?
 - Fietspad diagonaal door de wijk is belangrijk, sluit aan op het park en kan doorverbonden worden naar buiten. Oog voor sociale veiligheid, groenbeheer, meer ogen op straat?
- Bouw voor doorstroming en vernieuwing:
 - Nieuwe woonconcepten die ouderen verleiden en bijdragen aan diversiteit van het woningaanbod (knarrehof, wooncoöperatie). Daar horen ook andere mobiliteitsprincipes bij zoals deelauto's.
 - Verdichting wordt goed in de wijk ingepast, bijvoorbeeld bij de voorzieningenclusters, dus niet op onaantrekkelijke of geluidsgevoelige plekken.
 - Verdichting draagt bij aan de leesbaarheid van de wijk (want de wijk heeft een hoog verdwaalgehalte).
- Clusteren draagt bij aan sociale samenhang, beter ruimtegebruik en terloopse ontmoeting:
 - Woningdelen, woningsplitsen.
 - Bestaande bouw kan anders worden ingericht: collectieve tuin, gedeelde klusschuur in plaats van alles individueel.
 - Parkeren op afstand kan de kwaliteit van straten en hoven verbeteren.
 - Dubbelgebruik parkeren voor wonen en voorzieningen (bv parkeerterrein IJsselflat).
 - Benut (toekomstige) plekken, zoals de tankstations.
- Beter verbinden met de omgeving:
 - Route naar buiten, Bronsbergenmeer en recreatiepark.
 - Als De Stoven wordt ontwikkeld biedt dat kansen voor een betere verbinding met de Leesten.
 - Laan naar Eme is onprettig fietsen, met name 's avonds.
 - Emmerikseweg kan een fietsvriendelijke profiel krijgen, vergelijk profiel in Waterkwartier.
 - IJsseldijk is publieke waarde, goed bereikbaar vanuit de wijk, geen verdichting.
- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma.

De Stoven

Karakteristiek

De Stoven is een kleinschalig bedrijventerrein met veelal garagebedrijven, deels leegstand, een aantal bedrijfswoningen. Fietsenhandel Bleumink zit er net, komt uit de binnenstad en had meer ruimte nodig. Is een voorbode van verandering, want meer retail dan bedrijf. Lage milieucategorie, goed mengbaar met wonen. Aan de zuidzijde zit het Fletcherhotel, dat neemt te veel ruimte mede door het parkeerterrein. De Den Elterweg wordt afgeschermd door een groene wand.

Ontwikkelrichting

Transformatie naar wonen lijkt hier kansrijk. Belangrijk is dat de ontwikkeling aansluit bij de Zuidwijken en de verbinding tussen de Zuidwijken en Leesten en ook naar het zuidelijk gelegen recreatiegebied kan versterken. Geen op zichzelf staande ontwikkeling dus, maar aansluiting zoeken bij de bestaande context; oriëntatie vooral op de bestaande wijk en niet op de Den Elterweg of de rondweg; de groene wijkrand wordt hierbij doorgezet. Kans voor een fietstunnel onder de Den Elterweg, sluit aan bij woningbouwontwikkeling op het terrein van het ziekenhuis. Noord zuid verbinding met de sportfuncties, het zwembad en de Vijver aan de noordzijde.

Hoogbouw kan bijdragen aan oriëntatie in de wijk die dat nodig mist. Een goede plek daarbij lijkt de hoek Harenbergweg/ Laan naar Eme: in de stad, afstand tot de drukste wegen, uitzicht op het park en kan een goede entree vormen voor de Zuidwijken.

Ruimtelijke principes

- Verbinden met de omliggende wijken om woonkwaliteit te creëren en dat aansluiting gevonden wordt bij de sociale woningbouw.
- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma.
- Behoud groene zones, buffer naar de omliggende drukke wegen, maar vergroot sociale veiligheid aan de Laan naar Eme en De Stoven.
- Transformatie kan geleidelijk, maar wel genoeg kritische massa voor het wonen, zodat het veilig voelt.
- Hoogbouw vormt geen wand rondom de buurt, maar maakt integraal deel uit van de ontwikkeling.
- Hoogbouw combineert leesbaarheid met leefbaarheid: op logische plekken die een herkenningspunt in de buurt vormen en waar ruimte is op maaiveld voor een aantrekkelijk leefmilieu.

STADSSCHOUW: DE ZUIDWIJKEN



KARAKTERISTIEK

- Jaren '70-'80 bloemkoolwijk met doodlopende straatjes.
- Twee centrale plekken: winkelcentrum en scholencluster.
- Ideale gezinswijk met veel eengezinswoningen.
- Grote groep empty nesters in ruime woningen.
- Nieuwe gezinnen stromen langzaam in, speelplekken worden weinig gebruikt.
- Appartementen en maisonnettes vooral aan de randen.
- Groen is kernkwaliteit: waterpartijen, bomen en veldjes.
- Veel ruimte voor parkeren, vooral voor de deur.
- Steeds meer versteende voortuinen door bestrating.

UITGANGSPUNTEN

- Verdichting beperkt mogelijk door opzet en waardevol groen.
- Groen behouden: geen bebouwing op groene plekken.
- Verdichten kan bij voorzieningsclusters.
- Geschikt voor woningen voor ouderen of woongroepen.
- Hoogbouw aan rondweg kan bijdragen aan herkenbaarheid.
- Parkeeropgave aanpakken, o.a. door deelauto's.
- Doorstroming stimuleren: ouderen verleiden tot verhuizen naar nabijgelegen voorzieningen.

KANSEN VOOR VERDICHTING

- Groen is het goud van de wijk
- Bouw voor doorstroming en vernieuwing
- Clusteren draagt bij aan sociale samenhang, beter ruimtegebruik en terloopse ontmoeting
- Beter verbinden met de omgeving

2.7 Stadswandeling 4. Zuidelijke binnenstad

Opgave: haalbaarheid/ betaalbaarheid versus ruimtelijke kwaliteit

Aan de randen van de zuidelijke binnenstad zijn een aantal ontwikkellocaties. Hier is behoefte aan verbetering, maar het aanwezige vastgoed en de eigendomssituatie maken herontwikkeling complex. Er komt veel samen: erfgoed, groen, water, voorzieningen, parkeren én woningbouw. In de wetenschap dat van de woningbouw 70% betaalbaar moet zijn is het een vrijwel onmogelijke puzzel om hier te verdichten en een haalbaar plan te realiseren. Het roept de vraag op of het wel mogelijk is om op dit soort plekken betaalbaar te bouwen. Er moeten duidelijke prioriteiten worden gesteld, niet alles kan. Zo niet, dan gebeurt er niets want dan is ontwikkeling niet aantrekkelijk voor de eigenaren. Niets doen kan ook een oplossing zijn: dat de tijd er nog niet rijp voor is en moet de stad wat meer geduld hebben. Het is erger om nu mee te gaan in een te dichtbebouwd plan dat de stad niet verbetert.

Kader vesting van de toekomst

1. Historische restanten beter zichtbaar maken
2. Structuren herstellen
3. Ecologie verbeteren
4. Klimaat adaptief maken
5. Economische waarde toevoegen: stedelijke dynamiek (bedrijvigheid, toerisme), energietransitie (opwekken, opslaan, verdelen), innovatie

Terugkijken op Ravelijn

- Geen ruimte voor route langs het water > privatisering openbare ruimte.
- Door de breedte een eenvormigheid van de torens wordt het een wand.
- Straatzijde zijn individuele torens beter herkenbaar.

Polsbroek

Karakteristiek

De Boompjeswal vormt de grens van de historische binnenstad, grenzend aan het vestingwerk. Het vestingwerk wordt gekenmerkt door eenvoud: gras met bomen, geen wipkippen of bankjes, met daarachter de moddergracht die tegenwoordig droog is. Polsbroek ligt buiten de vesting en was lager veengebied. Polsbroek ligt tussen twee radialen in, de Laarstraat en de Spitaalstraat. Het is van oudsher geen stadsentree, maar functioneert nu zo, omdat het parkeerterrein van de Albert Heijn veel wordt gebruikt door bezoekers van de binnenstad. Het terrein is afgehekt en voorzien van slagbomen, zodat het niet voelt als onderdeel van de stad.

Quotes:

“Daar hoort het woord monumentaal bij”

“Leenargumenten uit de geschiedenis worden gebruikt om een grootschalig plan te legitimeren”.

“We hebben een fantastische stad, we mogen hem nog mooier maken”

“Mijn zorg is: hoe fijnzinnig kunnen we reageren op onze stad?”

“Hoogteaccenten? Wij noemen dat gewoon flatgebouwen”

Ontwikkelrichting

Stapsgewijs vormgeven aan de overgang naar de historische binnenstad. Prettige ontvangst van bezoekers die op een natuurlijke manier de binnenstad betreden: uitnodigend, wekt nieuwsgierigheid op. Een opmaat naar de binnenstad. Dat vraagt om een maat en schaal die aansluit bij de binnenstad: compact stedelijk, met behoud van de bomen. Albert Heijn zou onderdeel kunnen zijn van een nieuwe blokstructuur, zodat de maat van de supermarkt beter aansluit bij de omgeving. Hoogbouw past niet direct aan de rand van de binnenstad. Het is te onderzoeken of een toren passend is aan de oostrand, bij de kruising Hoogestraatje/ Polsbroek of op de plek van de woningbouw ernaast. De gemeente moet een passende strategie ontwikkelen voor het bezoekers parkeren, dat kan zowel ruimtelijk als met beprijzing.

Houtwal

Karakteristiek

De Houtwal is een bedrijvenzone langs de Vispoortgracht, middenin het oude vestingwerk. Naast deze strook is in 2010 een nieuwbouwwijkje gebouwd, waarin een deel van het oude vestingwerk weer zichtbaar gemaakt is.

Ontwikkelrichting

Vernieuw op basis van de cadeaus die de stad je aanreikt. Bouw in een schaal die passend is bij de omliggende bebouwing én het ruime profiel aan het water. Geen hoogteaccenten, maar een strook die in balans is. Maak het oude vestingwerk weer zichtbaar.

Ruimtelijke principes zuidelijke binnenstad

Durf te dromen: ontwikkel het plan dat je echt wilt voor de lange termijn.

Stadssilhouet van de binnenstad moet schoon blijven; hoogbouw onder strikte voorwaarden.

- Positionering hoogbouw
 - Verrijkt het stadssilhouet – denk in de diepte, tweede linie, niet achter, maar naast de Walburgiskerk.
 - Draagt bij aan leesbaarheid van de stad: binnen of buiten de vestingwerken, oude invalswegen.
 - Niet pal aan de straat, vaak beter op de 2^e linie, ruimte voor goede routes, let op wind en schaduw.
- Op welke manier is een toren passend/aanvaardbaar?
 - Verrijken van het silhouet, gaat mee resoneren met wat er al is.
 - Laag toevoegen aan de geschiedenis: icoon van deze tijd.
 - Slank, een sierstuk of icoon.
 - Goede landing op de grond.
- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma.

Ontwikkeling aan de randen van de binnenstad is kostbaar als er passend wordt gebouwd. Voer de discussie over betaalbare woningbouw op deze plek, compenseren met een vereveningsfonds voor betaalbare woningen kan ook als sociaal op de plek zelf niet haalbaar is.

De autovrije binnenstad wordt afgewenteld op de randen, zoals het parkeerterrein bij AH en achter het politiebureau (Houtwal). Een camperparkeerplaats op een toplocatie aan de binnenstad? Prioriteiten aangeven: ruimte voor wonen, voor parkeren of voor een (kostbare) combinatie?

Waterkwartier

Karakteristiek

Dit was vroeger de rand van de stad. Oude linten dwars op de Emmerikseweg, tuindorp/ arbeidersbuurt, kleinschalig en compact. Winkelcentrum is recent vernieuwd, oude gevangenis eiland wordt herontwikkeld met duurdere woningen. De wijk wordt aan de oostzijde begrenst door de Den Elterweg met kantoren, een strokenverkaveling en een sterflat. Dit zijn twee ensembles die losliggen van het Waterkwartier.

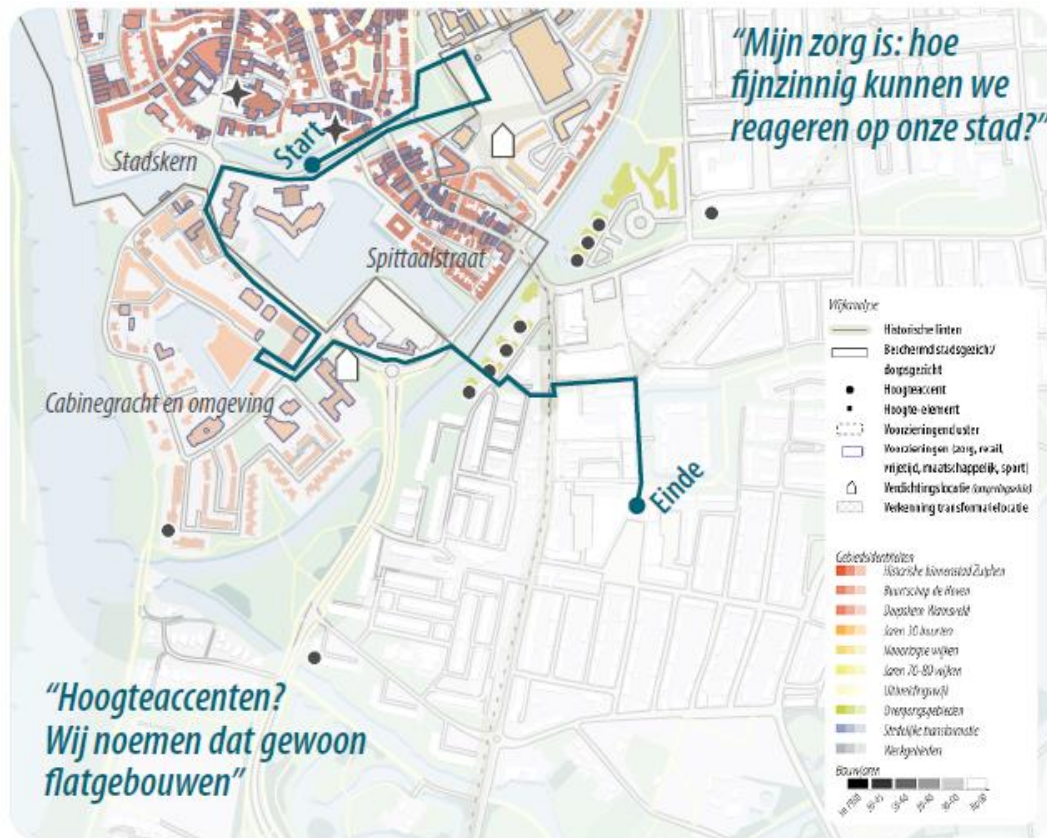
Ontwikkelrichting

Er zijn plannen voor de ontwikkeling van het oostelijk deel van de Zeeheldenbuurt, de strokenbouw door woningcorporatie Ieder1. Ontwikkeling van de Zeeheldenbuurt moet in samenhang worden gezien met de kansen voor de kantoorstrook langs de Den Elterweg: zorg dat een toekomstige herontwikkeling van deze strook goed aansluit op de Zeeheldenbuurt, zodat geen losliggende strook langs de Den Elterweg ontstaat. De kantoren zijn goed te mengen met wonen, Ieder1 heeft hier ook een kantoor. Waterpartij en groen is nu de scheiding tussen twee sferen, maar kan het verbindende vormen. Ook aan de Gerard Doustraat zijn verdichtingsopties, zoals bij het benzinestation.

Ruimtelijke principes

- Verdichting aan de randen staat niet los van de wijk, maar goed verbonden.
- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma.
- Eventuele hoogbouw staat niet direct aan de straat.
- Parkeren vraagt om slimme oplossingen.
- Klimaat adaptief: de smalle straatjes zijn relatief stenig.
- De groenstructuur is de kernkwaliteit van de buurt en zorgt voor goede inpassing van de sterflat. Behoud van de groenstructuur is de basis voor herontwikkeling.

STADSSCHOUW: ZUIDELIJKE BINNENSTAD EN WATERKWARTIER



KARAKTERISTIEK

- De Boompjeswal vormt de grens van de historische binnenstad grenzend aan het vestingwerk.
- Het vestingwerk wordt gekenmerkt door eenvoud: gras met bomen
- Het gebied is van oudsher geen stadsentree, maar functioneert nu zo vanwege het parkeerterrein
- Het gebied ligt lager dan de omgeving

Houtwal

- De houtwal is een bedrijvzone langs de Vispoortgracht, middenin het oude vestingwerk.
- 2010 een nieuwbouwwijkje gebouwd waarin een deel van het oude vestingwerk weer zichtbaar gemaakt is.

Ik het gebied ook bebouwing uit de jaren-70

Waterkwartier

- Oude linten dwars op de Emmerikseweg, tuindorp/ arbeidersbuurt, kleinschalig en compact.
- Winkelcentrum is recent vernieuwd; Oude gevangenis eiland wordt herontwikkeld
- Aan de oostzijde begrenst door de Den Elterweg met kantoren, een strokenverkaveling en een sterflat; aan de zuidwest zijde door hoge flats in het groen
- De rest van de wijk: stenige straatjes met gezinswoningen.

UITGANGSPUNTEN

Polsbroek

- leesbaar en leefbaar verdichten
- De compact stedelijke kwaliteiten van de binnenstad ontwikkelen in Polsbroek
- Nieuwe stadsentree: Is nieuwsgierig makend en met behoud van de bestaande bomen.
- Een passende strategie voor parkeren bezoekers binnenstad.

Houtwal

- Verdichten aan de houtwal, in een schaal passend bij de omgeving en het brede wegprofiel
- Maak het oude vestingwerk weer zichtbaar.

Waterkwartier

- Verdichting aan de randen staat niet los van de wijk, maar is goed verbonden
- Levendige plinten voor de sociale veiligheid en levendigheid
- Parkeren niet ten koste van groen; klimaatadaptieve inrichting

KANSEN VOOR VERDICHTING

Polsbroek

- De overgang met de historische binnenstad zorgvuldig vormgegeven
- De plek vraagt om een uitnodigende entree, met een natuurlijke loop naar de stad; compact stedelijk, nieuwsgierig makend en behoud van de bestaande bomen.
- De Albert Heijn kan onderdeel worden in de nieuwe structuur, zodat de schaal van de supermarkt beter aansluit bij de omgeving.
- Hoogbouw is minder passend; onderzoeken of een toren mogelijk is aan de oostrand, bijvoorbeeld bij de kruising Hoogestraatje/Polsbroek of daarnaast.
- Parkeren integraal oplossen; ook voor binnenstadsbezoekers.

Houtwal

- Bouw in een schaal die passend is bij de omgeving
- Ontwikkeling aan de randen van de binnenstad is kostbaar als er passend wordt gebouwd. Voer de discussie over betaalbare woningbouw op deze plek.

Waterkwartier

- Zeeheldenbuurt in samenhang met Den Elterweg ontwikkelen.
- Ook aan de Gerard Doustraat zijn verdichtingsopties, zoals bij het benzinstation.

2.8 Stadswandeling 5. Warnsveld

Opgave: dorps karakter versus zelfvoorzienend blijven

Verdichting is inbreiden volgens de huidige DNA; architectonische vormgeving doet ertoe.

Geen hoogbouw

Quotes:

“Hoogte alleen is geen criteria maar ook vorm en architectuur”

“Zorgvuldigheid is nodig”

“Verbinding met het groen maken”

Karakteristiek

Wat bewoners waarderen is de rust en het mooie en rijke groen in Warnsveld. De intieme en afwisselende straatjes (met veel lucht/ openingen) in het dorp zijn prettig. De diversiteit van het groen met o.a. veel boomsoorten (met bloesem, bessen, groot en klein) is karakteristiek. Dit geldt ook voor de groene landschappelijke randen. Hierin is het gebied langs de Berkel onderscheidend (maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht), als ook de Lage Weide met zicht op de molen Nooit Gedacht. De relatie met de Berkel is waardevol: o.a. zicht op en doorzichten naar het groen langs de Berkel. De bebouwing in het beschermd stadsgezicht is kleinschalig, vaak 2 lagen en een kap. Af en toe is er een iets “groters gebouw”, maar door de architectuur past het.

Welgelegen en Scheperskamp zijn buurten uit de jaren 70 met karakteristieken uit die periode, zogenaamde bloemkoolwijken. De buurt Overkamp is uit jaren 90 en later. Warken is het buitengebied. Warnsveld is zelfvoorzienend met vele maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs en sport, en detailhandel voor de dagelijkse boodschappen. Nieuwbouw uit het recente verleden is wisselend van kwaliteit: een geslaagd project is bijvoorbeeld het Zorgwooncentrum Den Bouw. Hier is o.a. door de speelsheid in de architectuur en de bouwhoogte uiting gegeven aan de dorpse schaal van Warnsveld. Jammer was wel dat bestaande bomen moesten wijken voor de nieuwbouw. Minder geslaagd is de toren op de hoek Scheperdreef – Ooyerdreef. Het gebouw oogt grootschalig met weinig menselijke maat, onder andere door de lange gesloten wand op de begane grond en de dichte delen van de toren. Het straatbeeld is onaantrekkelijk veel verharding door parkeren en weinig groen.

Ontwikkelrichting

Er is een brede visie nodig voor verdichting in het dorp, zodat ontwikkelingen meer in samenhang worden ontwikkeld. In het beschermde dorpsgezicht en het dorp is ruimte voor inbreiding door vernieuwen van bestaande kavels - zoals het gebied bij de voormalige brandweerkazerne of de autogarage aan de Rijksstraatweg – maar wel volgens de huidige ruimtelijke karakteristieken. Hierbij is ook oog voor het groen - bestaande bomen zoveel mogelijk behouden - en hoe daaraan bijgedragen kan worden (bijvoorbeeld met nieuwe bomen). Dit zijn de plekken waar zekere vorm van verdichting mogelijk zou kunnen door een goede ruimtelijke inpassing; door te spelen met de schaal (laag voor hoger achter) en vorm van het gebouw en goede architectuur. Menselijke maat is hierbij belangrijk. Kansen voor verdichten in Scheperskamp door ontwikkelen van de

Lage Weide, ten westen van het Isendoorn college. Hier wel de groene rand aan de N348 – de Den Elterweg – doortrekken. Deze hele groene rand kan als stadspark worden doorontwikkeld. Hiermee wordt het aangezicht als ook de entrees van Warnsveld (aan de Rijkstraatweg en de Draaiomdsdreef) verbeterd.

Ruimtelijke principes

- Geen hoogbouw.
- Van buiten naar binnen redeneren: landschap en positionering zijn maatgevend, niet het programma.
- In het beschermde stadsgezicht inbreiding & vernieuwen van bestaande kavels - volgens de huidige DNA. Hierbij is ook oog voor het groen en hoe daaraan bijgedragen kan worden. Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden.
- Behoud zichtrelatie met groengebied langs de Berkel. Alle bomen zijn waardevol en zouden niet zonder meer gekapt moeten kunnen worden, ook al staan ze op privaat eigendom.
- Groene randen langs de N348 openhouden: deel van dit gebied valt binnen het beschermd stadsgezicht en binnen de molenbiotoop.
- Zelfvoorzienendheid behouden en versterken: voorzieningen uitbreiden/aanvullen waar mogelijk.
- Aandacht voor de entrees van het dorp en de dorpsgezichten ook bij onderhoud.
- Molenbiotoop openhouden; ook als het om beplanting gaat.
- Architectuur is kwalitatief en in samenhang met de bestaande context; door te spelen met massa, schaal, hoogte, voor en achtergrond en kleur is veel (meer) mogelijk binnen de dorpse DNA.
- Woningen bouwen voor starters en voor senioren = waar behoefte aan is bij de huidige inwoners (dure huizen is met name gericht op nieuwkomers).

Lessen uit het verleden:

De Albert Heijn is te massief en niet passend bij het karakter van Warnsveld: te dicht op de weg, eerder groen inpassen was beter geweest. Het hoogteaccent aan de straat is fors met veel dichte delen zichtbaar; op de tweede linie met laag aan de openbare ruimte voor menselijk maat; gebouw is van de straat afgekeerd wat niet bijdraagt aan het straatbeeld.

STADSSCHOUW: WARNSVELD



KARAKTERISTIEK

- Oud Warnsveld is beschermd stadsgezicht
- Rustig wonen, groen met grote variatie aan boomsoorten.
- Groene randen en natuurlijke overgangen.
- Gebied langs de Berkel is waardevol (ook de bomen)
- Open zicht op merken Nooit Gedacht.
- Dorps schaal: 2 lagen en kap.
- Welgelegen & Scheperskamp: jaren '70 bloemkoolwijken.
- Overkamp: wijk uit jaren '90 en later.
- Martinuskerk is de hoogbouw in oud Warnsveld
- Warnsveld is zelfvoorzienend

UITGANGSPUNTEN

- Geen hoogbouw
- Inbreiding, verdichten en vernieuwing volgens dorps-DNA.
- Goede architectuur en menselijke maat zijn essentieel.
- Bestaande bomen behouden en groen versterken.
- Entrees en (beschermd) dorpsgezicht zorgvuldig onderhouden.
- Zicht op de molen open houden vanaf de Den Elterweg
- Woningen voor starters en senioren toevoegen.

KANSEN VOOR VERDICHTING

- Verdichten (brandweer-locatie)met slimme schaalopbouw: laag voor, hoger achter.
- Verdichten bij Lage Weide (Scheperkamp) mogelijk.
- Groene rand langs N348 doortrekken en openhouden als stadspark.
- Entrees aantrekkelijker en groener maken.

OOGST STADSWANDELINGEN

“De stad moet leesbaar zijn”

“Zutphen, mekka antroposofie, dat is zichtbaar in de Hoven”

*“Hoogteaccenten?
Wij noemen dat gewoon
flatgebouwen”*

*“Mijn zorg is: hoe fijnzinnig kunnen we reageren op
onze stad?”*

“Verbinding met het groen maken”

***“We hebben een fantastische stad, we
mogen hem nog mooier maken”***

***“Geworteld zijn is belangrijk: je voetbalt
bij de club, gaat naar school in de buurt
en komt elkaar tegen in het café”***

“Zorgvuldigheid is nodig”

“Groene rand daar fiets ik voor om, liever iets langer fietsen dan over de Emmerikseweg”

*“Ik had liever in een jaren 30 woning gewoond,
maar deze zijn groter, energiezuiniger en ook nog
goedkoper”*

***“Hoogte alleen is geen criterium,
maar ook vorm en architectuur”***



3. Stakeholdersoverleg

Naast het organiseren van de stadswandelingen, waar veelal ook de wijk- en dorpsraden in meeliepen, hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met verschillende stakeholders. Zo was in een vroeg stadium de stichting “Zicht op Zutphen” betrokken en hebben diverse bestuurlijke en ambtelijke overleggen met de stichting plaatsgevonden.

Op 10 september heeft in de Oude Raadszaal van Zutphen een stakeholdersoverleg plaatsgevonden. Het eerste concept van de Kadernota Hoogbouw & Verdichting is toen gepresenteerd aan de aanwezigen. Hier was alleen de Dorpsraad Warnsveld bij aanwezig. De overige uitgenodigde stakeholders waren verhinderd of hebben geen gebruik gemaakt van de uitnodiging. Een aantal wijkraden konden niet bij dit moment aanwezig zijn, maar gaven aan wel te komen naar het stadsdebat op 17 september.

Bij het stakeholdersoverleg waren daarnaast een aantal studenten van de Saxion Hogescholen aanwezig. Deze groep studenten is een onderzoek aan het uitvoeren naar verdichtingsopgaven (o.a. Zutphen). Dit is een opdracht vanuit woningbouwcorporatie Ieder1. Ook was Ieder1 aanwezig bij dit stakeholdersoverleg. De studenten gaven aan ook graag te komen naar het jongeren- en stadsdebat.

Na het stadsdebat heeft de Vereniging Commercieel Vastgoed Zutphen (VCOZ) op 23 september een gesprek gevoerd met de gemeente. De vereniging heeft circa 300 leden en 400 adressen in Zutphen. Naar aanleiding van het stadsdebat wil de VCOZ de gemeente een aantal aandachtspunten meegeven. Tijdens het stadsdebat werd door verschillende bewoners de groei van Zutphen om de voorzieningen in stand te houden in twijfel getrokken. De VCOZ benadrukt dat een groei naar 60.000 (dan wel meer) inwoners nodig is om als stad relevant te blijven. Alleen dan kan je de voorzieningen, in combinatie met een passend woningaanbod, in stand houden. Kentering naar meer woningen voor jongeren is nodig tegen het vergrijzen van de stad. Meer appartementen in en nabij de binnenstad draagt hieraan bij en er zal ook meer vertier geboden moeten worden voor deze doelgroep. Ook is visie nodig op het aantrekken van meer hoogwaardige werkgelegenheid om dit vliegwieltje aan te jagen. Naast een prettig woonklimaat realiseer je dan ook een prettig vestigingsklimaat voor bedrijven. De VCOZ is voornemens om nog in te spreken tijdens de oordeelsvormende vergadering en een memo in te dienen met aanbevelingen. Die memo kan de gemeente dan meenemen in het nog op te stellen omgevingsprogramma ruimte.

Op 25 september heeft een afvaardiging van de VVE van winkelcentrum De Brink een gesprek gevoerd met de gemeente over de kadernota. De VVE kan zich vinden in de aanpak en opzet van de kadernota. Zij worden graag nader betrokken bij het opstellen van het omgevingsprogramma ruimte.

4. Jongerendebat

4.1 Wie namen er deel?

Op 17 september heeft in de Buitensociëteit van de Hanzehof in de middag het jongerendebat hoogbouw & verdichting plaatsgevonden. Aan dit jongerendebat hebben 30 leerlingen van het Eligant Lyceum en het Isendoorn College deelgenomen. De scholieren van het Eligant Lyceum deden dit vanuit het vak Maatschappij Wetenschappen. De scholieren van het Isendoorn College zitten bij de debatgroep van de school. Het geheel werd geleid door een moderator.



Momentopnamen Jongerendebat 17 september 2025

4.2 Waarom hoogbouw en verdichting in Zutphen?

Het adviesbureau Urhahn heeft samen met de gemeente eerst een toelichting gegeven over het onderwerp hoogbouw en verdichting. Hierna heeft de gemeente nog uitleg gegeven hoe de besluitvorming door de gemeenteraad over (bijvoorbeeld een kadernota) plaatsvindt. Urhahn heeft de Kadernota Hoogbouw & Verdichten vervolgens nader toegelicht en heeft de moderator verschillende vragen gesteld, met de volgende uitkomsten:

Favoriete plek:

- De Pelikaan in de binnenstad, lekker rustig, goede koffie en weinig jongeren
- De sportschool: daar kom ik mijn vrienden tegen.
- Noorderhaven, mijn oma woont daar in een hechte gemeenschap, het is een nette wijk met speelplekken, mooie mix van groen en huizen.
- Binnenstad, geen specifieke plek, de knusse straatjes.
- De IJssel is geweldig, gewoon om te wandelen.
- Het water, Berkel en IJssel, om te kanoën en te zwemmen.

Hoe ziet je ideale woonplek eruit?

- Rustig, rijtjes huis, kinderen kunnen buiten spelen op straat. In Noordveen kan dat.
- Dicht bij de stad in een rustig straatjestukje fietsen naar de stad is ok, als er maar een supermarkt en een bakker is.
- Thuis meer ruimte, dat is belangrijk.
- Maar ook: liever een appartement dan bij mijn ouders thuis.

Over Torenstad:

- Niet persé gek of raar om meer torens te maken.
- Er zijn 5, 6 torens, dat is nog best leeg, ik vind het gewoon niet genoeg.
- Een stad ontwikkelt zich, dus het stadsbeeld ontwikkelt mee.

Ik zou zelf in een toren willen wonen als:

- Mooi dakterras.
- Uitzicht, dus wel hoog in een toren.
- Voorzieningen dichtbij.
- Flats waar jongeren bij elkaar wonen, dingen in de buurt die jongeren nodig hebben, niet tussen de ouderen wonen.
- Jong volwassenen: nieuwe start, uit huis, beetje New York gevoel kan wel.
- Appartement met veel ramen, veel licht en mooi interieur; ik ben erg voor kleurrijk, creatief, veel licht.

4.3 Stellingen en debat

Het tweede deel van de middag bestond uit het voeren van het debat. Dit vond plaats op basis van verschillende stellingen met de volgende quotes als resultaat.

Stelling 1: Over wonen in de binnenstad versus de buitenwijk:

- Een jongere in een buitenwijk is alleen, niks te doen, geen gezelligheid; tussen ouderen wonen, dan krijg je misschien een depressie.
- In Zutphen is alles maximaal 20 minuten fietsen, dus zo ver is het allemaal niet.
- Wel duur als je in de dorpen om Zutphen woont en je moet met het OV
 - maar je woont daar wel goedkoper, dus dan kunnen die OV kosten er wel bij.
- Je woont wel fysiek in Zutphen, maar je hebt niet het Zutphen gevoel.

- Het gevoel van de stad kwijtraken is nog groter als je geen huis hebt; liever een uur fietsen is beter dan dakloos zijn.
- Als het dan niet rustig is in die buitenwijk, want het is de rand van de stad, dan heb je niks.
- Jongeren in de buitenwijk is de dood voor de binnenstad, binnenstad verliest het stadsgevoel, niet leuk om in Zutphen te zijn.

Stelling 2: Over dichter bouwen in de buitenwijk:

- “Dit is Henk. Henk woont al 30 jaar in dezelfde buurt in hetzelfde huis. Op een dag komt er een sportschool voor zijn huis. Henk is boos, want zijn uitzicht is verpest. Misschien is Henk over 10 jaar wel dood, denk aan de toekomst!”
- Er is wel een samenleving mogelijk waarbij oud en jong samenleven, het kan aantrekkelijker voor iedereen.
- Jongeren zijn de bloedlijn, Zutphen is een stad waar veel ouderen wonen.
- Win-win kans met jongeren in de buurt: jongeren krijgen een aantrekkelijke buurt en ouderen krijgen aantrekkelijke mannen.
- Bewoner de Hoven: bij ons gaat heel veel gebouwd worden, in de tussentijd is het dan één grote bouwstroom.
- Ouderen moeten ook kunnen verhuizen, ze worden niet verdreven.
- Als je hier tegen bent, ben je tegen de toekomst van Zutphen. Wie gaat er dan werken?

Stelling 3: Over nieuwe hoge gebouwen in de binnenstad

- Wil de gemeente uitstralen dat Zutphen een stad voor boomers is?
- Kijk maar naar Arnhem, daar kan nieuwbouw samengaan met de binnenstad.
- We kunnen ook kijken naar De Mars en de Hoven voor nieuwbouw; de Hoven en de Mars is geen reistijd naar de binnenstad.
- Op een gegeven moment moet je de lucht in, we hebben geen keus.
- Hoog bouwen op plekken waar jongeren juist willen wonen.
- Vraag een goede architect, maak de skyline beter.
- Mooie hoge gebouwen, daar zijn mensen trots op.
- Ziel en cultuur van Zutphen niet verliezen.
- Hanzestad is groter dan Zutphen, verbindt ons met andere Europese steden.
- Je kunt de geschiedenis in tact laten als je er nieuwbouw aan toe voegt.

Aanvullend na het debat:

- Hoogbouw wat verder weg van de IJssel: als je mensen wilt trekken, moet je de charme van de stad in stand houden. Dit is Zutphen, daar kies je bewust voor.
- De sfeer is heel leuk, maar ik wil wonen.
- Je moet meegaan met de tijd: wat we nu bouwen is over 100 jaar oud.

De jongeren hebben goed kunnen laten horen waar zij voor staan en wat zij belangrijk vinden voor de toekomst van Zutphen en Warnsveld. De argumenten waren steekhoudend, van hoog niveau en geven ook zicht in wat de jongeren belangrijk vinden en waar zij zich zorgen over maken. De historische binnenstad wordt zeker gewaardeerd, maar de jongeren vinden het vinden van een passende woning op termijn (lees na het studeren) toch wel belangrijker. Ook starterswoningen in de binnenstad zijn nodig. Een minderheid gaf aan dit dan direct te zoeken in Zutphen (door het ontbreken van perspectief). Zutphen wordt gezien als een hele fijne plek om een gezin te starten en veilig je kinderen te laten spelen op straat en in de wijk. Ook het ontbreken van sociale voorzieningen en plekken voor ontmoeten in de wijk werd meerdere malen genoemd. Denk hierbij aan een café of kroeg.

5. Stadsdebat

5.1 Doel van de bijeenkomst

Het stadsdebat is geslaagd als we de kaders voor verdichting en hoogbouw met elkaar hebben verkend vanuit verschillende perspectieven.

5.2 Aanwezigen panelleden

Ontwikkelaar: Directeur bij Torenstad Vastgoed

Corporatie: Directeur bij Ons Huis

Architect: architect bij Architecten Lab

Erfgoedadviesraad: stedenbouwkundige gemeente Deventer

Culturele sector: Artistic Director in Zutphen

Gemeente Zutphen: Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling

5.3 Opening van de avond door wethouder J. Bloem

De avondvoorzitter - opent de avond, heet iedereen hartelijk welkom en geeft het woord aan Wethouder J. Bloem.



Wethouder J. Bloem tijdens het stadsdebat

Nederland heeft te weinig woningen. Tot 2050 wil het Rijk in heel Nederland zo'n 1.000.000 woningen bouwen. Zutphen neemt 5000 woningen voor zijn rekening. Waarom is dit debat vanavond zo belangrijk, hij heeft de oude hoogbouwvisie mee van Zutphen (vastgesteld in 2000) om te laten zien wanneer er voor het laatst een goede discussie is geweest op dit onderwerp. Er is ambitie met het vaststellen van de Omgevingsvisie Zutphen uitgesproken om te groeien als stad tot 50.000/60.000 duizend inwoners. Dat is juist nodig om onze voorzieningen te kunnen behouden. Als wij stilstaan als stad, trekken we geen jongeren aan en vergrijzen we langzaam, waardoor voorzieningen sluiten. Hij wordt wekelijks geconfronteerd met de wooncrisis. Jongeren gaan samenwonen bij hun vader, of ouderen die geen geschikte woning kunnen vinden. Er is dus ook een urgent maatschappelijke noodzaak. Vanmiddag was er een jongerendebat met 30 scholieren wat ook een goede opbrengst had. Daarnaast is de ruimte in

Nederland schaars, willen we de weilanden volbouwen terwijl die weilanden ook nodig zijn voor onze landbouw. Daarom is ook hoogbouw nodig, dan is alles compacter en wonen mensen dichtbij voorzieningen. Tegelijkertijd is erfgoed een van de belangrijkste waarden van Zutphen en ons stadssilhouet. Het is een onderwerp wat erg leeft in de samenleving. Wethouder J. Bloem bedankt vast iedereen voor hun komst en is blij met de grote opkomst en meldt dat het fijn is om uw expertise te kunnen gebruiken bij dit debat.

5.4 Presentatie kaders voor verdichting en hoogbouw door Urhahn

De stedenbouwkundig adviseur van Urhahn (stedenbouwkundig adviesbureau) laat vervolgens een presentatie over de Kadernota Hoogbouw & Verdichten zien.

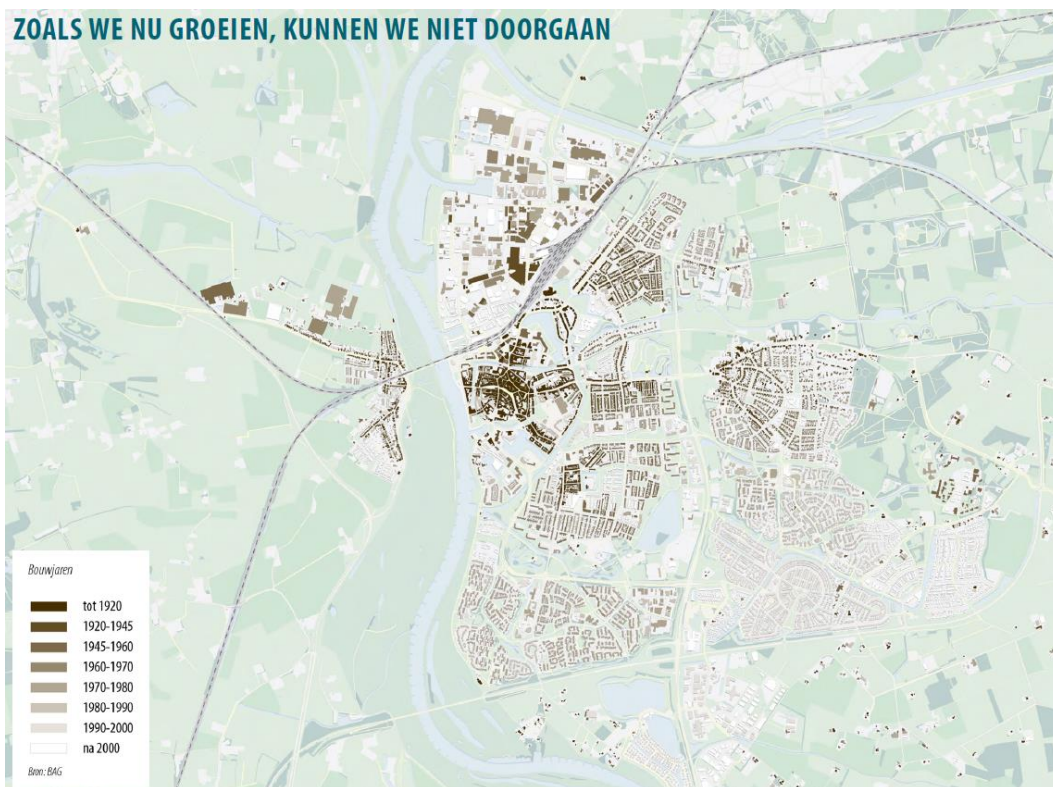


Eerst volgt een uitleg over de opgave en de noodzaak om te proberen zoveel mogelijk woningen in bestaand stedelijk gebied toe te voegen.

Ook wordt uitgelegd wat onder verdichting wordt verstaan: beter benutten van de bestaande stad.

HOE DOE JE DAT, BOUWEN IN DE BESTAANDE STAD?

DOEL VAN KADERNOTA VERDICHTING EN HOOGBOUW IS ANTWOORD GEVEN OP DE VRAAG:
"HOE GEVEN WE VORM AAN STEDELIJKE GROEI MET BEHOUD VAN IDENTITEIT EN DUURZAME LEEFKWALITEIT?"



Fragment presentatie Urhahn

KWALITEITEN VAN ZUTPHEN BEHOUDEN & VERSTERKEN

"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."

ERFGOED

Zutphen is een ondernemende Hanzestad aan de IJssel, waar erfgoed, groen en gemeenschapszin samen de identiteit vormen. Het historische stadssilhouet, de ligging in een groen-blauw landschap en de sterke sociale verbondenheid geven Zutphen zijn onderscheidende karakter.

GROEN

"De gemeente Zutphen is een groene, bos- en waterrijke gemeente. Dit is voor inwoners van belangrijke waarde."

SAMENLEVEN

"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."

"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 Broederkerk, de Nieuwstadskerk, de Wijnhuistoren en de Drogenapstoren."

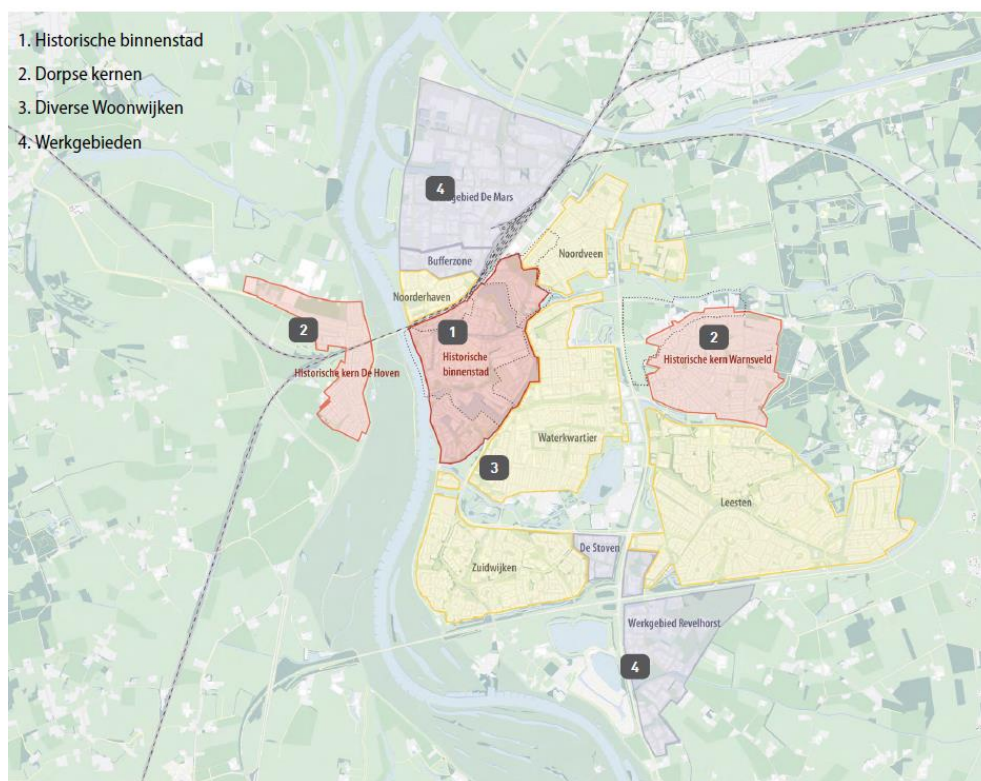
TORENSTAD



Fragment presentatie Urhahn

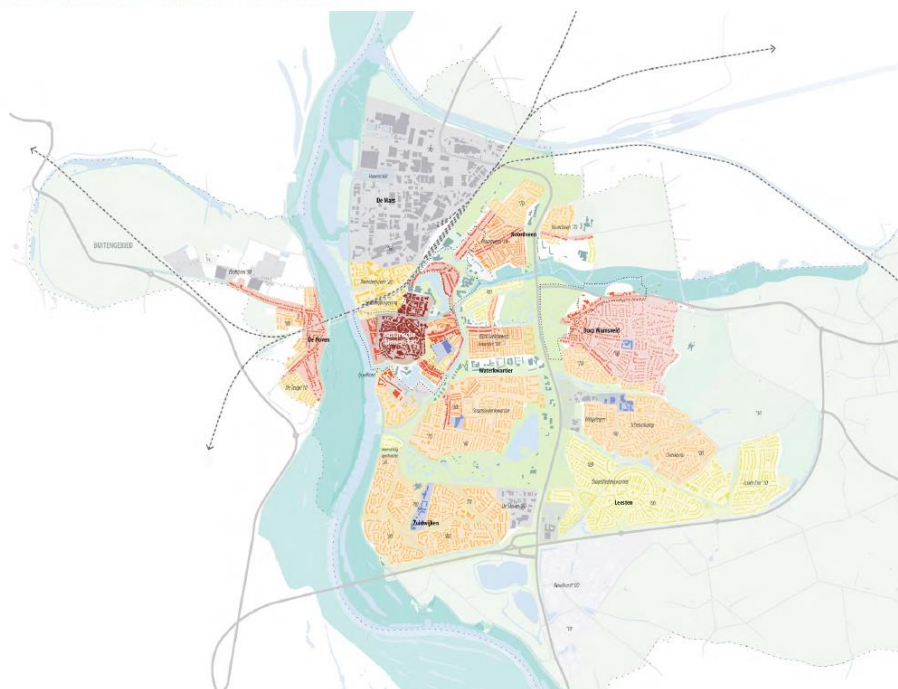
Maar er zijn ook geschikte plekken waar je wel kan verdichten, zoals winkelcentrum De Brink in de Zuidwijken, zodat je daar nieuwe inwoners en jonge gezinnen kan trekken. Dit doen we op basis van verschillende gebiedsprofielen:

GEBIEDSPROFIELEN



Fragment presentatie Urhahn

VERSCHILLEN BINNEN DE GEBIEDEN



Fragment presentatie Urhahn

Kaders voor verdichtingen en Hoogbouw

De eerste twee kaders zijn opgehaald uit de stadswandelingen:

- Leesbaar (herkenbaarheid) en;
- Leefbaar (groene kwaliteiten en voorzieningen die erbij horen).

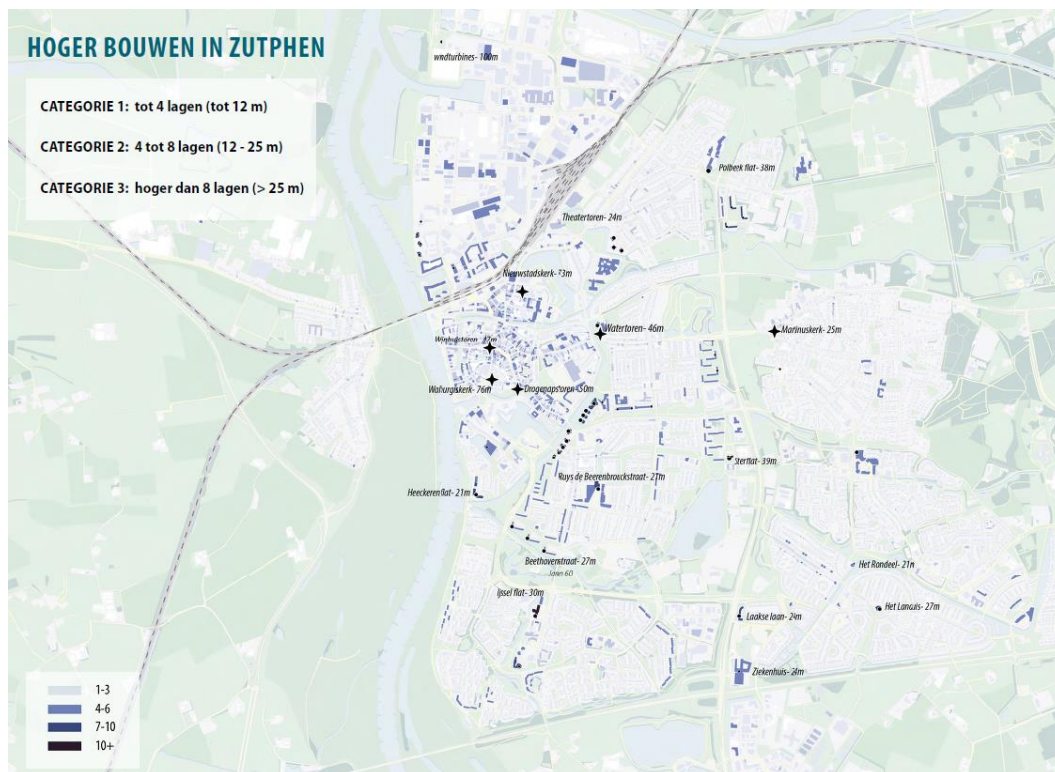
Verder geldt:

- Stadssilhouet blijft herkenbaar;
- Binnenstedelijk verdichten (bv. Polsbroek, Station, Houtwal. Locaties rand centrum, niet hoger dan categorie 2)
- Wijkcentra versterken (bv. appartementen toevoegen)
- Sterke groei Wijkranden (met hoogbouw erbij)
- Intensiveren Werkgebieden (waarbij de disclaimer geldt dat eerst de sociaal economische visie moet zijn vastgesteld.)

Op basis van de stadswandelingen hebben wij gebiedsprofielen gemaakt. Daarbij hebben we 3 hoogtecategorieën benoemd:

- Categorie 1: Basishoogte 1 tot 4 lagen (tot 12 meter)
- Categorie 2: 4 tot 8 lagen (max 25 meter)
- Categorie 3: Torens boven 25 meter, hoger dan 8 lagen.

Kansen voor hoogbouw in Zutphen wordt dus per plek bekeken en wordt onderzocht tot welke categorie herontwikkeling mogelijk is.



Fragment presentatie Urhahn

5.5 Stellingen

Citaat uit één van de zienswijze die is ingediend door een inwoner die aanwezig was bij het stadsdebat:

“Resultaten mentimeter: De vragen die gesteld zijn bij de mentimeter hebben tot discussie geleid. Maar ze waren ook heel zwart-wit gesteld, wat in de praktijk nooit helemaal klopt: in veel gevallen stond de juiste keuze er niet bij. Geschikt om discussie te genereren, maar niet om conclusies aan te verbinden.”



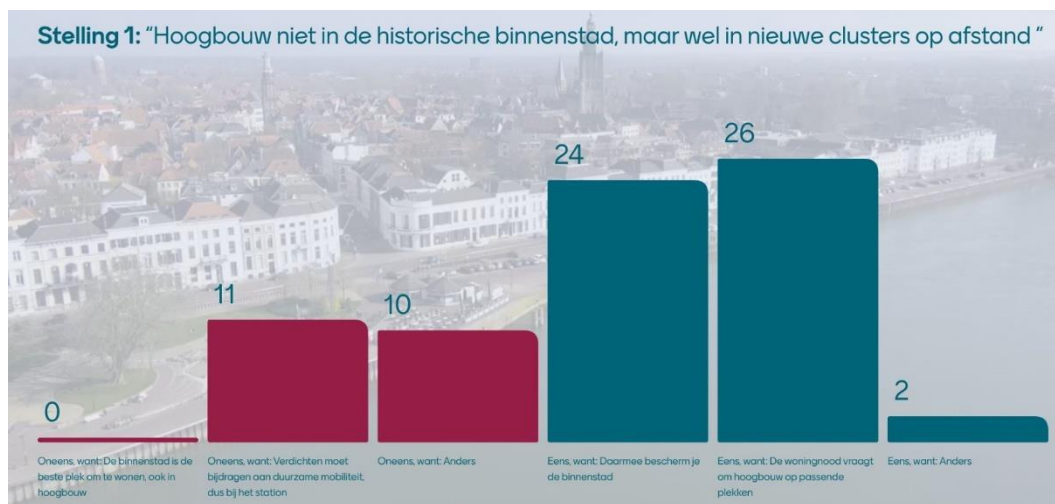
Momentopnamen tijdens het stadsdebat

Stelling 1. “Hoogbouw niet in de historische binnenstad, maar wel in nieuwe clusters op afstand.”

Toelichting Panel:

Culturele sector: geeft aan dat er in het centrum ook een nieuw mooi passend gebouw kan komen die ook binnen erfgoed past. Je kan nieuwe lagen aan een stad toevoegen, oude panden.

Erfgoedadviesraad: Binnenstad heeft qua vormgeving ook heel prettige straten en niet alleen de toren zijn heilig. Hij is het eens met verdichting, maar moet dit perse met de verhoging.



Weergave stemresultaten uit de zaal via Menti-meter.

Oneens, want (rood):

1. De binnenstad is de beste plek om te wonen, ook in hoogbouw (0)
2. Verdichten moet bijdragen aan duurzame mobiliteit, dus bij het station (11)
3. Anders (10)

Eens, want (paars):

1. Daarmee bescherm je de binnenstad (24)
2. De woningnood vraagt om hoogbouw op passende plekken (26)
3. Anders (2)

Verschillende aanwezigen nemen het woord en zijn uiterst kritisch op hoogbouw in de historische binnenstad. Dit moet je absoluut niet doen. Je kan het maar één keer verpesten. Dit wordt verschillende malen met groot applaus door de zaal bevestigd.

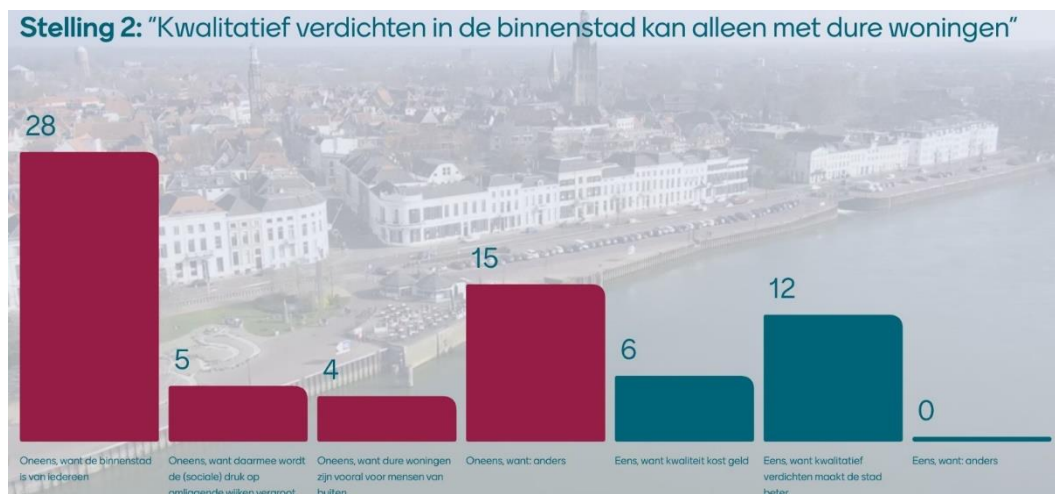
Stelling 2. “Kwalitatief verdichten in de binnenstad kan alleen met dure woningen”

... betaalbaar is onhaalbaar

Toelichting panel:

Ontwikkelaar: Er is een grote druk vanuit de overheid om veel betaalbare woningen te maken. De middenhuur is een hele moeilijke doelgroep, dit zijn mensen die al wel een inkomen hebben maar niet teveel geld hebben voor dure woningen. Elk pand heeft zo z'n eigen doelgroep, hier wordt goed op gestuurd vanuit het gemeentelijk woonbeleid. Ik ben het ook niet eens met de stelling.

Corporatie: als verhuurder van sociale huurwoningen ben ik het niet eens met deze stelling. Betaalbaarheid is een keuze en dit kun je als gemeente vaststellen. De meeste hofjes zijn sociale huurwoningen. Het is ook belangrijk dat de wijken gemengd zijn, zowel koop als huur.



Weergave stemresultaten uit de zaal via Menti-meter.

Oneens, want (rood):

1. De binnenstad is van iedereen (26)
2. Daarmee wordt de (sociale) druk op omliggende wijken vergroot (5)
3. Dure woningen zijn vooral voor mensen van buiten (4)
4. Anders (15)

Eens, want (paars):

1. Kwaliteit kost geld (6)
2. Kwalitatief verdichten maakt de stad beter (12)
3. Anders (0)

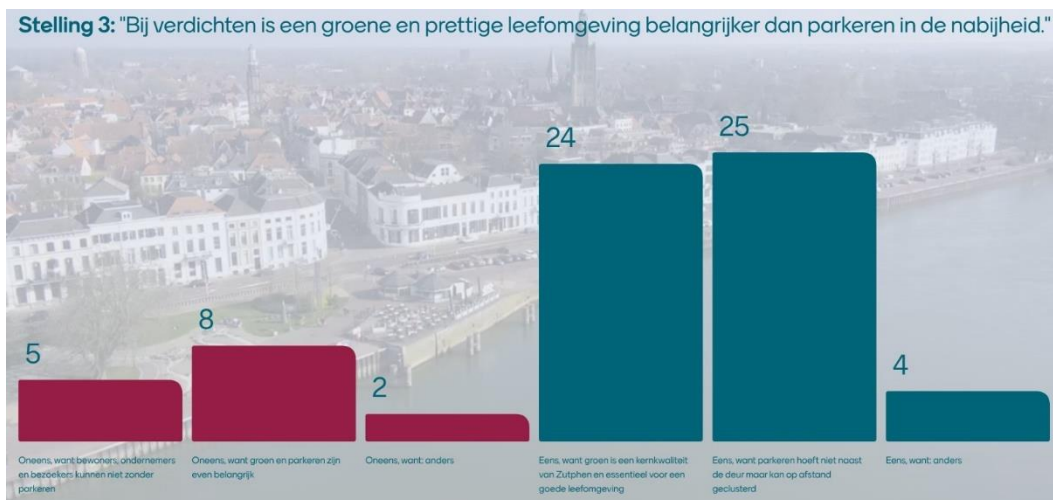
Voordat de pauze begint geeft mevrouw T. Broekmans nog even wat reacties van het jongerendebat mee: Dat nieuwe toren straks ons erfgoed zijn en ook iets nieuws toe kunnen voegen aan de stad. Het publiek in de zaal is overwegend 45+ en is fel tegen nieuwe hoogbouw in de binnenstad. Dit staat in contrast met de jongeren die vanmiddag hun mening hebben uitgesproken. Die kijken daar toch anders naar.

Stelling 3. "Bij verdichten is een groene en prettige leefomgeving belangrijker dan parkeren in de nabijheid."

Toelichting panel:

Architect: geeft aan dat groen extreem belangrijk is voor een fijne leefomgeving.

Ontwikkelaar: in De Hoven komen 840 op 33 hectare, dat is 25 woningen per hectare, dat is onder het gemiddelde. Dus het groen komt daar niet in het gedrang. Als reactie op de stelling: hij verwijst naar de Woonvisie (woonbeleid), dat alles daar eigenlijk allemaal al goed in geregeld.



Weergave stemresultaten uit de zaal via Menti-meter.

Oneens, want (rood):

1. Bewoners, ondernemers en bezoekers kunnen niet zonder parkeren (5)
2. Groen en parkeren zijn even belangrijk (8)
3. Anders (2)

Eens, want (paars):

1. Groen is een kernkwaliteit van Zutphen en essentieel voor een goede leefomgeving (22)
2. Parkeren hoeft niet naast de deur maar kan op afstand geclusterd (25)
3. Anders (3)

Iemand uit de zaal vraagt waarom de doelgroep is losgekoppeld van het parkeren. Want jongeren/starters kunnen vaak wel stukje lopen en ouderen willen parkeren dichtbij hebben.

De stedenbouwkundig adviseur van Urhahn geeft aan dat inwoners vaak lang in hun eengezinswoning blijven wonen en daardoor de doorstroom stagneert. Dus dat moeten wij meenemen in dit kader. Er moet dus veel variatie zijn in type woningen.

Iemand in de zaal geeft aan dat er meer hofjes moeten komen, zodat je sociaal ook wat aan elkaar hebt, en samen een gemeenschappelijke tuin hebt en dan kan de auto best iets verder staan.

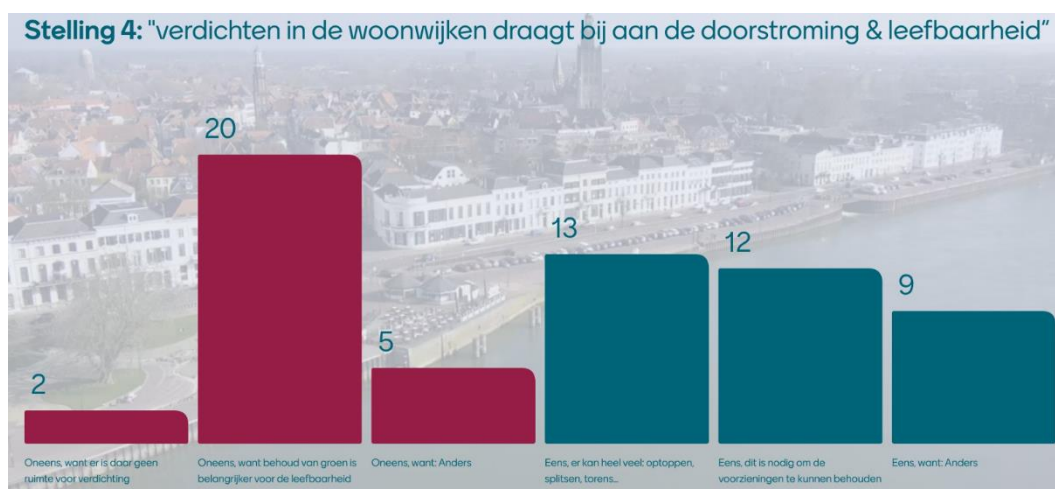
Iemand uit de zaal vraagt waarom we het een van het ander uit moeten sluiten: De stedenbouwkundig adviseur van Urhahn geeft aan dat het ook te maken heeft met kosten die dit met zich meebrengt.

Iemand uit de zaal vraagt of we bestaand gebouwen niet kunnen/herbouwen/ombouwen (zoals Baudartius of andere leegstaande panden) of optoppen van bestaande gebouwen. Het panellid ontwikkelaar geeft aan dat hier ook allerlei regels aan zitten. Het panellid van de gemeente Zutphen geeft aan dat er niet heel veel kantoren zijn die omgebouwd kunnen worden, soms is het platgooien en nieuwbouw makkelijker en goedkoper. Optoppen, is natuurlijk ook een vorm van de hoogte in gaan. Hier zitten kansen in, maar als er 2 lagen op een gebouw komen, komen er ook allerlei vragen of het wel voldoet. Het zijn niet substantieel grote aantallen.

Stelling 4. "Verdichten in de woonwijken draagt bij aan de doorstroming & leefbaarheid"

Toelichting Panel:

Gemeente Zutphen: wil even toelichting geven op het woord doorstroming. Zutphen heeft een vraagstuk om jonge gezinnen aan te trekken, maar die woningen zijn allemaal bezet door de mensen uit de leeftijd van 55+ die waarschijnlijk hier ook in de zaal zitten. Hoe kunnen we dit nou voor elkaar krijgen? Als we meer hoogbouw maken voor jongeren of ouderen, zodat er andere woningen voor gezinnen vrijkomen.



Weergave stemresultaten uit de zaal via Menti-meter.

Oneens, want (rood):

1. Er is daar geen ruimte voor verdichting (2)
2. Behoud van groen is belangrijker voor de leefbaarheid (20)
3. Anders

Eens, want (paars):

1. Woningnood en er kan heel veel: optoppen, splitsen, torens... (13)
2. Dit is nodig om de voorzieningen te kunnen behouden (12)
3. Anders (9)



5.6 Afsluiting stadsdebat

Een beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Zutphen neemt het woord, hij bedankt de panelleden en sluit af. De middag was al geslaagd, maar de avond zeker ook door uw komst. Er wordt een planning getoond voor het vervolgtraject:

VERVOLG PROCES

College: vaststellen Kadernota Hoogbouw en Verdichting
7 oktober 2025

Raadsvergadering: beeld vormen van de kadernota hoogbouw en verdichting
30 oktober 2025

Raadsvergadering: beoordelen van de kadernota hoogbouw en verdichting, mogelijkheid inspraak
1 december 2025

Raadsvergadering: vaststellen Kadernota Verdichting en Hoogbouw
15 december 2025

Uitwerken van de vastgestelde kadernota hoogbouw en verdichting in een omgevingsprogramma
januari-juni 2026

Aan de zaal wordt uitleg gegeven over het besluitvormingsproces en opties voor inspraak. Het college zal eerst op 7 oktober een besluit moeten nemen over het vaststellen van de Kadernota Hoogbouw & Verdichting. De besluitvorming door de raad over de kadernota gaat in drie stappen. Eerst vindt een beeldvormende raadsvergadering plaats op 30 oktober. Op 1 december vindt vervolgens de oordeelsvormende raadsvergadering plaats en dan kan eenieder ook inspreken. Opgave om te mogen inspreken kan via de griffie. Het presidium zal dan ook besluiten of de Kadernota Hoogbouw & Verdichting gereed is voor behandeling tijdens de raadsvergadering van 15 december. De gemeenteraad zal dan op 15 december besluiten of de Kadernota Hoogbouw & Verdichting wordt vastgesteld.

Na de vaststelling van de Kadernota Hoogbouw & Verdichting zal in 2026 een Omgevingsprogramma worden opgesteld. Meer informatie hierover volgt nog op de projectenpagina. Daar worden ook de 17 informatiepanelen op gezet, zodat eenieder hierop nog kan reageren. Dit kan tot en met week 39. De geeltjes die geplakt zijn op de panelen worden verwerkt in het participatieverslag.

5.7 Uitkomst informatiepanelen van het Stadsdebat

Op het stadsdebat zijn 17 informatiepanelen gepresenteerd. Zes panelen gaven weer wat is opgehaald met de stadswandelingen. Een weergave van de panelen over de stadswandelingen is opgenomen in hoofdstuk 2. Tien panelen benoemden de beoogde kaders voor hoogbouw en verdichten. Eén paneel bevatte een procesomschrijving van de besluitvorming. Tijdens het stadsdebat is benoemd dat de geeltjes terug zouden komen in het participatieverslag. In deze paragraaf kan men lezen wat is ingediend. Veel van de reacties hebben betrekking op specifieke gebiedsprofielen of al lopende projecten. Bij het opstellen van het omgevingsprogramma ruimte nemen wij de relevante informatie mee.

Poster met Alle Kansen in één kaartbeeld

"Pas op! Het grondvlak is zeer beperkt. Maak het niet te groot en te hoog!"

"25 m op deze locatie te hoog. Maatwerk, geen klomp nodig."

"Appartementengebouw heeft altijd te grote plattegrond. Plomp, is geen toren."

Poster Kansen voor Verdichting & hoogbouw Werkgebieden

"Spoorovergang mist → brug/tunnel?"

"Maak er een leuke woon/werkwijk van i.p.v. het treurige gebied dat het nu is."

"Bedrijven op de Stoven in benedenverdieping huisvesten en dan optoppen."

"Bebouw de mars"

Poster Sterke Randen

"Meer groen, niet alleen aan de randen (= kwetsbaar)."

Poster Naoorlogse centra versterken

(Noordveen) "Ruimte is zeer beperkt! Maak het niet te groot en te hoog. Denk aan verkeersafwikkeling."

"Supermarkt Plus, sloop, nieuwbouw + woningen."

"> 25 m niet buurt eigen, veel te hoog."

Poster Binnenstedelijk verdichten

"Geen hoogbouw dicht tegen het park bij Polsbroek (juist meer groen)."

"Maak Polsbroek tot een groengebied met hofjes."

"Hanzehof (niet buitensociëteit) is achterhaald; trekt te weinig publiek en onvoldoende relatie met binnenstad → Realiseer in binnenstad (bv direct achter station of ProRail grond) nieuw gebouw met openbare functie (schouwburg, etc.) en aantrekkelijke architectuur. En realiseer op terrein van Hanzehof + parkeerterrein mooie nieuwe woonwijk."

"Op deze kaart staan nu 2 hoogbouwprojecten in de Nieuwe Linie. Bewoners de Contrescarp is bij koophuis toegezegd dat er 1 hoogbouwproject zou komen! Dat kan niet zo maar!"

Poster Hoogbouw Zutphen

"i.p.v. Riperkamp en paar hoge woontorens?"

Poster Hoogbouw - ordeningsprincipes

"Mislukking -> niet passend + sloop"

"Verbeter de Berkel benutten tot 12 m. Jammer van de kieviten en idyllisch grazende koeien in de zomer."

Poster Kaders voor Verdichting en hoogbouw - Leesbaar & leefbaar

"Begin met bouwen! Noorderhaven Liandergebouw is een mooi plan."

"Wat is de visie m.b.t. herbestemming van voormalige scholen, kantoorgebouwen, etc.?"

Poster Kaders voor Verdichting en hoogbouw – Gebiedsprofielen

"Ga als Zutphen zijnde nu eens 25 jaar (b.v.) zeggen ga alleen prioriteit leggen op bouwen om jongeren en minder rijken hier te houden/ krijgen en dus ook alleen doorstroom ouderen."

"Ik denk aan het Hundertwasserhaus in Wenen. Kleurrijk, groen en veel ruimte voor kleinere woningen. Lijkt me leuk!
Zutphen = biostad = duurzame materialen gebruiken.
Miroterrein: ondergrondse parkeergarage."

"Hofjes creëren, veel groen blijven gebruiken. Daardoor vallen hoge, lelijke (lees goedkope) gebouwen minder op."

Poster Stadsschouw zuidelijk binnenstad

"Bouw: passend bij de wijk, passend bij de stad, passend voor de (toekomstige) inwoners. Wees realistisch, bewoners nemen hun auto mee die moet ergens heen."

"Niet toegeven aan NIMBY (bijv. Hoek, Pr. Bernhardlaan– Warnsveldseweg) uit armoede eengezinswoningen bouwen terwijl we levensloopbestendige (LLB)-appartementen nodig hebben."

"Een supermarkt met regiofunctie (XL) in de binnenstad is absurd. Maak de binnenstad autoluw, fiets- en wandelvriendelijk en groen."

"Zuid en westzijde de binnenstad begrenzen door de Berkel; Polsbroek max categorie 1 hoog."

Poster Stadsschouw Noorderhaven & noordelijke binnenstad

"Entree bij station vraagt om sterke kwalitatieve impuls (nu armoede troef)."

"Zorg voor overgang naar Natura 2000 gebied."

"In de Mars ligt veel grond braak en/of staan ouderwetse bedrijfsgebouwen → kans! voor verdichten. Maar wat doe je met categorie 5 bedrijven?"

Poster Stadsschouw Warnsveld

"Landbouw ≠ natuur. Plek zat voor uitbreiding op landbouwgrond."

"Verdichten/ nieuwbouw kan op locatie oude gemeentehuis en parkeerterrein."

"Locatie kringloop + garage aan de Rijksweg behoeft ontwikkeling passend bij de omliggende panden. Zo ook t.p.v. het oude gemeentehuis en oude brandweer met dorpskwaliteit."

Poster Stadsschouw Zuiderwijken

"Een prachtige woontoren hoek "Stoven" de Elterweg en laan naar Eme. Op de plek van autohandelaar. Misschien ook op de andere hoek. Prachtige entree van Zutphen Zuid."

"Vorig jaar verhuisd. Van A'dam naar Zutphen (waterkwartier). Wij gebruikten de stad als uitvalsbasis. Parkeren is een 1e levensbehoefte voor ons. Immers, werken we nog steeds in Amsterdam."

Poster Stadsschouw De Hoven

"Het dorps karakter zal met 900 wonen verdwijnen. Nu lopen er reeën. Dat zal verdwijnen."

"Waarom valt een deel van de plannen weg? Ik zie niets over Wimaplant en de ontsluiting gaat nu langs Christiaans – aannemers en niet door de kas van Wimaplant aan de Weg naar Voorst."

"Door kleine woningen stramien maat van 4.100 mm, zullen deze woningen snel muteren, en komt er geen samen zijn. Hierdoor zal de Hoven Noord een ghetto wijk van 2050 worden."

Poster Stadsschouw Stadssilhouet

"Kwalitatieve hoogbouw (qua architectuur, natuurinclusief, bijdrage aan sociale kwaliteit) in binnenstad heeft meerwaarde (bijv. forum Groningen)."

Brievenbus en poster: Denk mee en deel!

Naast de panelen was er nog een brievenbus en blanco poster aanwezig: Denk mee en deel! Daar is het volgende uitgekomen:

Brievenbus

“De binnenstad heeft weinig groen! Geen “druk” op het Boompjeswal - park (flora en fauna) door torens te dicht erop!”

“Doe onderzoek naar nieuwe woonvormen!”

“Verdichting = druk op voorzieningen bv Noorderhaven mist een supermarkt = te grote druk op wat er is.”

“Een woonblok is een volledig ander silhouet dan een kerktoren!!”

“De visie op hoogbouw + verdichting is te prijzen. Om relevant te blijven, is groei noodzakelijk. Hierbij is de ruimtelijke opgave en visie op de soort groei van belang. Focus meer op: jongeren + jongvolwassenen, onderwijs, bedrijvigheid + ondernemerschap.”

“Bouw kleinere woningen + appartementen voor doelgroepen woonstarters en ouderen op centrale locaties. Gestapeld bouwen is prettige en leefbare binnenstad.”

(blanco) Poster: Denk mee en deel!

“Is sloop van bestaande gebouwen taboe?”

“Meer collectieve/ maatschappelijk woongroepen mogelijk maken → tegen eenzaamheid”

“Polsbroek:

1. Bouw en parkeerplaats ondergronds.
2. Maak het park groter bovenop het huidige parkeerterrein. Daarmee maak je de groene long van de stad groter en verhoog je de kwaliteit van de leefomgeving.
3. Bouw om het park laagbouw in de vorm van hofjes. Dat sluit aan op de charme van de oude binnenstad.
4. Hoogbouw past daar niet. Het verpest voor altijd het gezicht op de historische binnenstad.
5. Hoogbouw mag daar niet, omdat het in strijd is met het Verdrag van Granada dat in 1986 door Elco Brinkman is ondertekend namens Nederland.
6. Alleen hoogbouw waar dit niet dissonant met het totaal. Bijvoorbeeld in het Noorderhavenkwartier.”

5.8 Zienswijzen

Verschillende bewoners/VVE's hebben gereageerd in de week na het stadsdebat, waarvoor dank. Dit kon tot en met vrijdag 26 september. Alle zienswijzen zijn in deze paragraaf opgenomen. Daar waar het kan is in groen een reactie opgenomen. Bij het opstellen van het omgevingsprogramma ruimte worden deze zienswijzen verder inhoudelijk betrokken.

Zienswijze 1

Kadernota

Deze kadernota is in beginsel een beknopt stuk in hoofdlijnen. Pas in een omgevingsprogramma wordt dat meer in detail uitgewerkt. Daarmee bestaat een reëel risico dat de kadernota te globaal is om gefundeerde afwegingen te kunnen maken en daarmee geen betrouwbare basis voor goede plannen. Hoe worden de intenties en ambities die genoemd worden geborgd in het omgevingsplan?

Reactie gemeente: Dank voor uw reactie. De intenties en ambities zitten nog niet in ons omgevingsplan. Dit volgt later bij de actualisatie van het omgevingsplan. Tussenstap die hierin genomen wordt is het omgevingsprogramma ruimte. Hierin worden beleidsregels opgenomen die de gebied specifieke intenties en ambities vastleggen.

Stadssilhouet en vestingwerken

De studie naar het stadssilhouet lijkt gedegen en waardevol, maar cultuurhistorie is meer dan het stadsilhouet. Het effect van hoogbouw en verdichting op de leefbaarheid in relatie tot de vestingwerken -bijvoorbeeld- komt in de Kadernota niet voor. Toch wordt binnen de historische binnenstad, buiten het oude centrum, relatief veel verdichting voorgesteld. Hoe worden de goede omgang met de vestingwerken en het leefbaar maken ervan veilig gesteld in deze kadernota, en hoe worden de kansen die hier liggen verzilverd?

Reactie gemeente: Dit zit onder meer in de principes van Leesbaar en Leefbaar in de kadernota. De uitwerking hiervan volgt in het gebiedsprofiel binnenstad, als onderdeel van de paragraaf hoogbouw en paragraaf verdichting van het omgevingsprogramma ruimte. Wij nodigen u graag uit om deel te nemen aan de verdere uitwerking van de kadernota.

Naar aanleiding van het stadsdebat

Resultaten mentimeter

De vragen die gesteld zijn bij de mentimeter hebben tot discussie geleid. Maar ze waren ook heel zwart-wit gesteld, wat in de praktijk nooit helemaal klopt: in veel gevallen stond de juiste keuze er niet bij. Geschikt om discussie te genereren, maar niet om conclusies aan te verbinden.

Reactie gemeente: dit is zeker waar.

Parkeren

Hoe groot is de acceptabele afstand bij "parkeren op afstand". Zoals iemand inbracht, hangt dat erg van doelgroepen af. De meeste ouderen zullen misschien minder vaak 2 auto's hebben, maar willen wél zeer dichtbij de woning kunnen parkeren. Dichtbij de woning parkeren is ook een wens van de meeste jonge gezinnen. Als de parkeernormen ter discussie worden gesteld, zul je toch echt éérs een gedegen parkeeroplossing voor een veel groter gebied dan enkele bouwprojecten moeten hebben. De discussies over parkeren in de binnenstad van Zutphen van de afgelopen jaren bewijzen dat wel. Daarbij speelt ook dat Zutphen geen Amsterdam is of Utrecht, die vele malen meer 'stadse

voorzieningen' te bieden hebben, wat 'lastig parkeren' enigszins acceptabel maakt. En de parkeerdruk in omringende (woon)buurten loopt op, als je dit niet goed hebt georganiseerd: Mensen hebben auto's: DUS zorg voor robuuste parkeeroplossingen voordat je teveel aan parkeernormen gaat sleutelen.

Reactie gemeente: Dit valt buiten de reikwijdte van de Kadernota Hoogbouw & Verdichting. Dit komt (onder meer) aan bod in het nog op te stellen mobiliteitsplan van de gemeente Zutphen.

Betaalbare en sociale woningen in het centrum?

UITERAARD wil je een zo gemêleerd mogelijk bevolking in je centrum hebben. Maar Zutphen heeft al relatief veel sociale woningen in de stad. En bouwen in de binnenstad of op complexe plekken (zoals de vestingwerken) is echt wel duurder dan 'in het veld'. En NATUURLIJK kun je ook voor minder geld goede woningen bouwen. Maar het pleidooi van een van de panelleden werd wel wat bedenkelijk toen deze moeite bleek te hebben met welstandseisen die gewoon over ruimtelijke kwaliteit gaan en bouwen helemaal niet persé duurder maken. Als je in de binnenstad alle zeilen moet bijzetten om goede en passende plannen te maken, mede omdat bouwen daar gewoon duurder is, moet je bereid zijn om ook de discussie te voeren hoe erg het zou zijn dat bewoners van betaalbare of sociale woningen een paar minuten langer zouden moeten fietsen naar de binnenstad, als dat wél betaalbare woningen mogelijk maakt. Een commerciële ontwikkelaar zal de onrendabele top echt niet dragen.

Reactie gemeente: De Kadernota Hoogbouw & Verdichting doet geen uitspraken over programmatische keuzen. Dit wordt dan ook ter kennisneming aangenomen en volgt in het nader op te stellen gemeentelijk woonbeleid.

Zienswijze 2

Inbreng voor Kadernota hoogbouw en verdichting gemeente Zutphen

Naar aanleiding van de stadswandeling en het stadsdebat waarbij 4 bewoners van het Hoornwerk aanwezig waren. Deze reactie wordt ondersteund door meerdere omwonenden die hier direct belang bij hebben. De Kadernota Hoogbouw & Verdichting van de gemeente Zutphen is bedoeld om meer woningen in de stad te kunnen bouwen, en dat op een manier die aansluit bij de identiteit van de betreffende buurt, met aandacht voor de leefkwaliteit, onder toevoegen van kwaliteit voor de buurt, op basis van cultuurhistorie en voldoende groen, water enzovoorts. Die ambitie wordt zeker gewaardeerd. Het stadsdebat en de getoonde panelen roepen desondanks grote zorgen op bij meerdere bewoners van Het Hoornwerk en Henri Dunantweg, die direct aan een van de zoekgebieden voor hoogbouw grenzen. Grote zorgen, want de genoemde hoogtes in onze woonomgeving (Hoornwerk en Henri Dunantweg) zijn zeer bedreigend voor de woonkwaliteit in onze buurt en komen -zonder voldoende onderbouwing/inperking- mogelijk nu al vast te liggen.

De kadernota benoemt namelijk wel specifieke bouwhoogtes, maar geen concrete criteria om de negatieve effecten van verdichting en hoge bouwwerken op de woon- en leefomgeving in te perken.

Toelichting: De locatie Houtwal omvat -volgens de tekening op het bord- niet alleen de nu in onderzoek zijnde herontwikkeling van bedrijfspanden hoek Houtwal en Henri Dunantweg en het open terrein aan het Hoornwerk. Dit verdichtingsgebied omvat ook beide blokvormige, deels leegstaande kantoorgebouwen aan de Houtwal, het politiebureau, parkeerplaats Houtwal en Het Plein. In dit zoekgebied wordt een hoogte van 4 a 8 bouwlagen aangegeven. Voor het terrein van het Plein aan de rotonde en de Henri Dunantweg is de hoogte van 8 bouwlagen misschien goed te doen. Maar voor de bebouwing op de hoek Houtwal, Henri Dunantweg en Hoornwerk is dat te veel. Te korte afstand tot aanpalende woningen en/of te hoge bebouwing zal grote schade aan de woonomgeving aanrichten. De beide 3 bouwlagen hoge kantoorpanden aan de Houtwal staan op enkele meters van de achtertuinen van meerdere woningen aan het Hoornwerk en zijn nu al storend aanwezig: Op deze plek is 4 bouwlagen te hoog. Zorgelijk is ook dat de hoogtes sec op analyse van het stadssilhouet zijn gebaseerd en NIET op de kwaliteiten, kansen en kenmerken van de gebieden waar ze op geprojecteerd worden.

De kadernota trekt conclusies over hoogte en verdichting zonder dat deze goed onderbouwd zijn. Wij missen de vestingwerken in het stuk, terwijl die wel belangrijk structurerend zouden moeten zijn voor Hoornwerk en Cabinetgracht, getuige diverse gemeentelijke visies en de Omgevingvisie.

Conclusie en vraag: De kadernota benoemt specifieke gebouwhoogtes die -op grond van wat we nu weten- onvoldoende onderbouwd zijn, met grote risico's voor onze woonomgeving. We merken op dat er relatief weinig tijd was om de panelen te doorgronden en we hebben geen documenten kunnen bestuderen: onze inbreng is dus een eerste aanzet. Wij denken dat in deze Kadernota duidelijk moet staan dat hoogtes en mate van verdichting pas na een goede doorwerking in het omgevingsplan en op basis van een gedegen gebiedsanalyse en duidelijke criteria definitief bepaald kunnen worden.

Reactie gemeente: Dank voor uw zienwijze. Dit is een terechte constatering.

Uitgangspunt is dat de hoogte en de mate van verdichting pas na een gedegen gebiedsanalyse bepaald kan worden. De kadernota schrijft dit ook voor, doordat een ontwikkeling altijd moet voldoen aan de principes gesteld onder Leesbaar en Leefbaar. Ook is dit verder opgenomen in paragraaf Reikwijdte Kadernota Hoogbouw & Verdichting en 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 ten alle tijden 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."

Verder is in de kadernota opgenomen:

"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."

Zienswijze 3

Op 17 september heb ik actief deelgenomen aan het stadsdebat over hoogbouw en verdichten in Zutphen. Ik wil hier (nogmaals) een pleidooi houden om serieus de mogelijkheden te onderzoeken naar het herbestemmen van leegstaande panden in de stad. Dit is ook in lijn met het "slimmer omgaan met de ruimte in onze wijken, dat is waar hoogbouw en verdichten over gaat" uit uw kadernota.

Soms (vaak) heeft herbestemmen niet de voorkeur van projectontwikkelaars en externe adviesbureaus, die trouwens ook optreden als adviesbureaus voor bouwondernemingen hetgeen de objectiviteit van door hen gegeven advies in twijfel trekt. Hou de regie hier als gemeente in eigen hand.

Leegstaande panden komen het straatbeeld niet ten goede, de kwaliteit van ongebruikte panden holt achteruit en nodigt uit tot vandalisme etc. Herbestemmen kan hier een oplossing zijn, bovendien zijn deze panden al ingebed in de wijk en hoeft er minder nieuwe infrastructuur aangelegd te worden.

Ook in het kader van het behoud van erfgoed is herbestemmen een mogelijkheid. Een pand hoeft niet perse heel oud te zijn om interessant te zijn. Een goed voorbeeld hier is het feit dat een rij van 6 doorzonwoningen uit 1971 recent is opgenomen in het aanbod van Openluchtmuseum Arnhem.

Er bestaan partijen zoals architecten die gespecialiseerd zijn in herbestemmen van leegstaande kantoren, scholen etc naar woonruimte en er zijn prachtige voorbeelden van succesvolle herbestemming. Denk svp in kansen en mogelijkheden en niet in bezwaren.

Een laatste argument voor herbestemmen is dat het beroep dat gedaan moet worden op grondstoffen en de stikstofuitstoot gunstig uitpakken in het voordeel van herbestemmen als het wordt afgezet tegenover nieuwbouw.

Indiener is benieuwd hoe de Gemeente Zutphen herbestemmen gaat integreren in het plan om 5000 extra woningen gerealiseerd te hebben in 2040.

Reactie gemeente: Dank voor uw inbreng. Wij nemen uw aanbevelingen graag ter kennisneming aan. Herbestemmen van bestaande bebouwing kan ervoor zorgen dat een toename van gebruikers plaatsvindt. Dit is een vorm van verdichten. In de kadernota is hier aandacht aan besteedt. Het pakken van de regie kan niet altijd, als een gebouw geen monumentale status heeft en/of niet in eigendom van de gemeente is, dan is onze invloed op herbestemmen beperkt.

Zienswijze 4

Indiener benoemd dat er zo gemakkelijk werd gedaan over het drastisch verminderen van parkeergelegenheden in het centrum. Indiener pleit er dan ook voor dat er wel degelijk gekeken wordt naar parkeermogelijkheden voor omwonenden die niet meer goed ter been zijn e/o een bepaalde leeftijd hebben bereikt. Daarnaast vraagt indiener zich af

of het een idee is om speciaal voor de oudere doelgroep een 65+-parkeervergunning in het leven te roepen.

Reactie gemeente:

Dank voor uw zienswijze. De bestaande parkeerplaatsen zullen als gevolg van de Kadernota Hoogbouw & Verdichting niet verdwijnen. Het parkeervraagstuk bij de Kadernota Hoogbouw & Verdichting speelt alleen bij nieuwe ontwikkelingen. In die gevallen moet een oplossing gevonden worden voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen of er moet een keuze gemaakt worden om minder parkeerplaatsen toe te staan. Dat zal dan ook opgelost moeten worden in het plangebied van dat specifieke project en dat is maatwerk. De parkeerplaatsen buiten dat specifieke plangebied mogen daar geen hinder van ondervinden. Ofwel de parkeerdruk van een nieuw plan mag geen negatief effect hebben op de parkeerplaatsen in de omgeving.

Het vraagstuk minder parkeerplaatsen in de binnenstad en is niet iets waar de Kadernota Hoogbouw & Verdichting over gaat of uitspraken over gaat doen. Deze informatie nemen wij graag ter kennisneming aan en wordt meegenomen in het opstellen van de mobiliteitsvisie van de gemeente Zutphen.

Zienswijze 5

Hierbij mijn reactie op het Stadsdebat over "waar nieuwbouw" Zutphen-Warnsveld.

- Dat bij de eerste vraag, waar woon u, geen Warnsveld genoemd is toch betreurenswaardig.

Reactie gemeente: Dank voor uw reactie. Dat is zeker waar. Hiervoor heeft de avondvoorzitter tijdens het stadsdebat, namens de gemeente, en plein public excuses voor gemaakt.

- Een opmerking die door de heer Jasper Bloem (PVDA) gemaakt is, laat zien hoe Zutphen over de Hoven denkt. Hij zei gisteravond over de nieuwbouw in de Hoven Noord dat daar 800 tot 900 bijgebouwd kunnen worden wat betekent dat er in breiding in de binnen stad minder nieuwbouw hoeft plaats te vinden.
- In 2020 is mij verteld door de gemeente Zutphen dat in de Hoven 300 woningen worden bij gebouwd met aan ons grenzende kavel er grote kavels worden gerealiseerd.
- Misschien niet binnen een week, maar wel geheel onverwacht, is het aantal nieuwbouw woningen in de Hoven opgetrokken naar 800 tot 900 stuks.
- Daarbij wordt gewezen op het dorpskarakter van de Hoven dit wil men handhaven. Met 900 lukt dat niet op het terrein om een dorpskarakter te handhaven.
- Woningstichting Ieder1 wil langs de IJssel hoogbouw gaan realiseren, mooi tegenover Noorderhaven, maar geen dorps uitstraling.
- Ook gaf Jasper Bloem aan dat het belangrijk is dat Zutphen zoveel groeit om de voorzieningen in stand te houden. Voor De Hoven geldt met 900 woningen extra, dat de voorzieningen uit het plan zijn geschrapt. Dit betekent dat alle mensen aangewezen zijn op Zutphen centrum en een extra belasting is voor het fietspad

en wandelpad over de brug. Bij hoogwater wandelen ze over het fietspad.

Onveilige situatie

- De geplande grondgebonden woningen voor starter heeft een stramienmaat van 4.100mm. Dit betekent dat zij snel zullen muteren waardoor de hechting aan de wijk niet of nauwelijks zal ontstaan. Dit kan gaan inhouden dat wij hier de getto wijk van 2050 aan het creëren zijn.
- Verder valt op dat voor de Hoven Noord er een belasting komt van 900 woningen, een kassencomplex 3 maal (28ha) zo groot als het oppervlakte van de huidige kassen en aan de ander zijde van het spoor Zutphen Apeldoorn een zonnepark (5ha) komt. Leuk binnenkomen met het spoor. 1 km kassen aan de ene zijde en 1 km zonnepark aan de andere zijde.
- De Flora en Fauna kom ik helemaal niet tegen. En deze zullen voor de Hoven Noord verdwijnen. Nu lopen er reetjes en vliegt de Wielwaal rond. Weg alles. Gelukkig heeft de provincie Gelderland de kap van de populieren aan de zijweg Strabanenweg verboden. Echter is dit een tijdelijk besluit. Ik hoop dat de provincie dit definitief maakt.
- Bij het bouwen van mijn woning in de Hoven Noord is mij gezegd dat achter mijn kavel 20 meter tussen blijft met de nieuwbouw. Hierin is de gemeente Zutphen ook niet te vertrouwen want in de huidige plannen is van de 20 meter nog maar 10 meter overgebleven.
- Ook de ontsluiting van de nieuwe wijk is weer aangepast. In de nieuwe situatie moet ik 3 km omrijden om met de auto in centrum Zutphen te komen. Ik rij automaatje. Dit zal inhouden dat ze mij minder kunnen inzetten omdat ik meer km. moet gaan maken. Dit geldt voor de helft van de Hoven Noord.
- Ik heb een bezwaarschrift ingediend over de zienswijze de Hoven Noord. Ik wil die persoonlijk toelichten. Ik heb bericht gekregen dat zij die ontvangen hebben. Daarna 2 of 3 mail dat de behandeling is uitgesteld, maar de laatste maanden hoor ik niets meer.

Reactie gemeente: Bovenstaande reactie heeft betrekking op het project De Hoven Noord. Daar waar relevant komt dit nader aan bod bij de verdere uitwerking van dit plan en nemen wij uw aandachtspunten en bezwaarschrift hierin mee.

- Dat er bij gebouwd moet worden is correct. Wij zijn een kleine gemeente die 5000 woningen tot 2040 wil bijbouwen. Er zijn ong. 342 gemeentes in Nederland. Als elke gemeente dezelfde hoeveelheid bouwt betekent dit 1.710.000 aantal nieuwbouw woningen erbij. Dat is erg veel.
- 20 tot 25 jaar geleden waren huurwoningen niet verhuurbaar in Groningen, Friesland en zuid Limburg. Ook toen ik werkzaam was in Rotterdam gaven wij huurders verf en behang mee om een woning maar te kunnen verhuren.
- Wat ik wel merk, is dat hoeveel meer er gebouwd wordt, hoeveel meer de gemeente binnen haalt met de WOZ belasting, hoeveel meer Heymans kan verdienen aan het project. En ook Torenstad Vastgoed, Sjoerd, vanuit het panel liet dat ook duidelijk blijken in zij pleidooi. Aan de huidige bewoners wordt amper gedacht, die zijn maar lastig.

Gemeente Zutphen: Dank voor uw inbreng. Wij nemen bovenstaande punten ter kennisneming aan.

Zienswijze 6

Mijn inbreng binnen de kadernota zou zijn, dat er te snel de toevlucht gekozen wordt voor hoogbouw, terwijl dat niet nodig is. Laagbouw met dichtheden tot 65-70 won/ ha zijn goed mogelijk. Alleen bij binnenstedelijke oplossingen is hoogbouw een goed alternatief. Hoogbouw leidt snel tot eenzaamheid, conflicten i.v.m. de VVE en onverwachte extra huisvestingskosten. Wat kan leiden tot een verhoogde zorgvraag en daardoor kortere levensverwachting. Daarnaast is het omgevingsklimaat door Hoogbouw i.v.m. wind, bezonning en privacy en buitenruimte kwalitatief veel slechter dan bij laagbouw.

Reactie gemeente: Dank voor uw inbreng. Wij nemen bovenstaande informatie ter kennisneming aan.

Zienswijze 7

De Stichting Menno van Coehoorn dringt er bij u op aan het door de Raad in 2022 vastgestelde beleid uit de Nota Vesting van de Toekomst te blijven uitvoeren. Immers het zichtbaar, bruikbaar en beleefbaar maken van de vestingwerken bepaalt in hoge mate de historie en de charme van Zutphen. Aan deze Nota heeft onze stichting ook een bijdrage geleverd. Graag wordt onze stichting betrokken bij de nadere uitwerking van Kadernota Hoogbouw en verdichting.

De Stichting Menno van Coehoorn stelt zich ten doel het bevorderen van de instandhouding en de herkenbaarheid van verdedigingserfgoed en de daarbij behorende of andere militair-historische infrastructuur (o.a. linies, stellingen, bouwwerken) in Nederland of daarbuiten, in het laatste geval mits met een Nederlands verleden. Daarmee wil de stichting een bijdrage leveren aan het behoud van het militair-cultureel erfgoed en aan het begrip voor historie, kunst en natuur.

Reactie gemeente: Dank voor uw zienswijze. Wij maken graag gebruik van jullie uitnodiging om deel te nemen als stakeholder aan de verdere uitwerking van de kadernota. De uitgangspunten uit de Vesting van de Toekomst zullen met het vaststellen van de Kadernota Hoogbouw en Verdichting overigens niet wijzigen.

Zienswijze 8

Wij (Vereniging van Eigenaars “De Gouden Roek Martinetsingel”) hebben er begrip voor dat Zutphen nieuwe woningen moet bouwen, ook in de binnenstad.

Wat betreft de locatie Ieder1/Polsbroek vinden wij qua bouwhoogte alleen categorie 1 (maximaal 4 bouwlagen: 12 meter) passend, omdat die het beste aansluit bij de hoogte van de huidige bebouwing. In verband met het beschermd stadsgezicht vinden wij een zogenaamd hoogteaccent op deze plek niet thuishoren. Kortom: geen ontwikkelingen die afbreuk doen aan het beschermd stadsgezicht. Van deze gelegenheid maken wij ook vast gebruik om aan te geven dat wij vinden dat een massieve straatwand van de nieuwe bebouwing niet wenselijk is.

Omdat er geen criteria zijn ontwikkeld voor maat en vorm van de nieuwe bebouwing maken wij ons wel zorgen dat er nog te veel vrijheidsgraden voor de projectontwikkelaars zullen zijn. Graag worden wij betrokken bij de verdere uitwerking van de Kadernota hoogbouw en verdichting.

Reactie gemeente: Dank voor uw inbreng. Wat u benoemt zit onder meer in de principes van Leesbaar en Leefbaar in de kadernota. De uitwerking hiervan volgt in het gebiedsprofiel binnenstad, als onderdeel van de paragraaf hoogbouw en paragraaf verdichting van het omgevingsprogramma ruimte. Wij maken graag gebruik van jullie uitnodiging om deel te nemen als stakeholder aan de verdere uitwerking van de kadernota.

Zienswijze 9

Aan het slot van het stadsdebat van 17 september 2025 werd de aanwezigen de mogelijkheid geboden om deze week nog een schriftelijke reactie in te dienen. Daarbij haak ik aan bij het relaas van een van de aanwezige bewoners.

Zij ging in op het betoog van de wethouder: Zutphen moest op de in de concept-hoogbouwvisie geschetste wijze mee doen met de vaart der volkeren. Alleen met een groei groter dan die van Almere zouden de "voorzieningen" in stand kunnen blijven. Welke voorzieningen? Volgens de wethouder zijn dat de middelbare scholen en o.a. het "Poppodium". Die motivatie van een groei van het aantal inwoners met 23.6% gaat mank op de feiten. Een van de aanwezige bewoners beriep zich op harde cijfers. (Zie mijn brief aan de gemeenteraad van 3 april en mijn bijdrage aan de raadsvergadering van 7 april 2025) (bijlagen 1 en 2**).

Tussen 2013 en 2023 werden totaal 2027 woningen toegevoegd aan het woningbestand. Over die periode *daalde* het aantal leerlingen van het MO van 5753 naar 5183. Het antwoord van de wethouder: zonder de bouw van al die woningen was het misschien nog veel erger geweest! Een van de leden van het panel stelde over de doelgroep: studenten aan het hoger onderwijs in Deventer gaan in de rond het station Zutphen te stichten nieuwbouw wonen. Go where the action is! Dat idee is toch niet ontleend aan het stadsdebat met de scholieren? De doelgroep, volgens de Hoogbouwvisie: niet nog meer pensionado's uit het Westen, maar jonge gezinnen met nu of straks: schoolgaande kinderen. Gezinnen die volgens deze concept-visie deels worden gehuisvest in woontorens en in gebieden die nu nog een bedrijvenbestemming hebben. Uit niets blijkt dat de werkgelegenheid in en rond Zutphen met minstens gelijke tred, dus 23.6%, toeneemt.

Dus die, gelet op de bouwkosten, vooral uit tweeverdieners samengestelde gezinnen zullen elders de kost moeten verdienen. Daar wordt in de visie niet op ingegaan. B&W, wees nou eens realistisch, als ook in een van de aan ons Woo-verzoek ontleende interne documenten omschreven: de doelgroep bestaat uit pensionado's uit de Randstad en uit de dorpen van de Achterhoek. Het in mijn zienswijze van 11 december 2024 (bijlage 3*) geciteerde, strategische, rapport Van Zwol draait daar niet omheen: de kern van de matige door die Staatscommissie geschetste groei is gereserveerd voor het midden en westen van het land. Daar is immers het kloppend economische hart (Havens Europoort

en Amsterdam, Zuidas, Schiphol). Begrijp mij, en veel andere bewoners van Zutphen, goed. Wij willen niets liever dan meer jonge gezinnen in de stad. Maar dan begin je als overheid met het faciliteren van werkgelegenheid. En dan zet je als bestuur onze grootste troefkaart van een goed leefmilieu in: de sfeer van de Oude Stad, het uitbundige historisch erfgoed. Dat doe je niet door bij de planvorming voor onze Hanzestad de stedenbouw van Almere en Lelystad als model aan te houden.

Reactie gemeente: Dank voor uw zienswijze. Wij nemen deze informatie ter kennisneming aan. Uw zienswijze richt zich met name op de beoogde groei van Zutphen, zoals verwoord in de omgevingsvisie Zutphen. In het vaststellingsrapport van de omgevingsvisie Zutphen is hier ook al op gereageerd. Samengevat komt het erop neer dat de groei van het aantal inwoners een randvoorwaarde is om de positie van de gemeente als (regionaal) voorzieningencluster te behouden. Ook één van stakeholders, de VCOZ, bevestigt dit. De samenstelling van de bevolking en het aanbieden van werkgelegenheid speelt hierbij een rol. Gezien de demografische ontwikkelingen (zoals vergrijzing) is het dus belangrijk om jonge huishoudens aan te trekken om zo het sociaaleconomische evenwicht te versterken. Dat zijn programmatische uitgangspunten. De voorliggende kadernota richt zich echter op ruimtelijke kaders (*bebouwings- en stedenbouwkundige structuur*). Met deze kadernota zijn locaties, waar kansen liggen voor de bouw van woningen, in beeld gebracht. Op basis van het woonbeleid, maar ook nog de vast te stellen sociaal economische visie, zal op basis van programmatische uitgangspunten bepaald worden hoeveel er gebouwd (woningen en bedrijven) moet worden en voor welke doelgroep. De kadernota Hoogbouw & Verdichting geeft richting waar dit, voor een deel van de opgave, mogelijk kan. Wij nemen uw zienswijze mee in de verdere uitwerking van de gebiedsprofielen (o.a. het gebiedsprofiel binnenstad), als het omgevingsprogramma ruimte wordt opgesteld.

Zienswijze 10

Zoals tijdens het Stadsdebat 'Kadernota hoogbouw en verdichten' aangegeven benadrukken wij graag dat door de gemeente zonder meer gewaarborgd wordt dat het nieuwe hoogbouwbeleid in elk geval zeer duidelijke regels meegeeft voor navolgende zaken:

- de juiste (nieuwe) woning op de juiste plek zeer belangrijk (is er voldoende ruimte en is het de juiste buurt voor een dergelijk project);
- bouw waar vraag naar is, wat betaalbaar is en waar ruimte voor is (qua grondvlak en qua horizon);
- zorg dat je met nieuwe ontwikkelingen bestaande kwaliteiten niet voor altijd verpest (stadsaanzicht);
- behoud de kernwaarden van Zutphen in binnenstad en de omgeving er omheen en voeg nieuwe (hoog)bouw alleen toe als het een werkelijke aanwinst voor de stad is, op dit moment en over langere tijd;
- zorg dat nieuwe projecten zonder meer voldoen aan beleid en richtlijnen als Bodem en Water sturend; Klimaatadaptief Bouwen, Verkeersnormen voor afwikkeling van verkeer en parkeernormen, inpassing van Cultuurhistorie en Erfgoed en eisen aan groene inpassing en normen voor hoeveelheid groen in een buurt;
- zorg voor zeer zorgvuldige participatie en draagvlak vanuit de directe buurt waar een project plaatsvindt;
- maak duidelijke kaarten voor de gemeente met een aanduiding waar hoogbouw (tot een bepaalde hoogte) wel en niet mogelijk zou kunnen worden.

Reactie gemeente: Dank voor uw inbreng. Wij nemen uw aanbevelingen graag ter kennisneming aan. Meerdere punten komen aan bod in de kadernota. Een aantal punten werken wij nader uit in het omgevingsprogramma ruimte. De programmatische aspecten en participatie-eisen worden niet nader vastgelegd in de kadernota Hoogbouw & Verdichting of het omgevingsprogramma ruimte, maar is of wordt opgenomen in ander gemeentelijk beleid.

Zienswijze 11

Op uitnodiging van de gemeente Zutphen is Heemschut aanwezig geweest bij het stadsdebat over de kadernota "Hoogbouw en Verdichting" die plaats vond op 17 september nl in de Buitensociëteit te Zutphen. Hoewel de kadernota zelf nog niet verschenen is, is de doelstelling duidelijk: de nota moet een kader bieden om de stad te verdichten met veel woningbouw (inbreidingslocaties), met name met hoge appartementengebouwen.

Het stadsdebat heeft nogal wat opschudding veroorzaakt. Door wat we deze avond gepresenteerd kregen alsmede de uitleg die erbij gegeven werd, was de zaal, net als wij, vooral geschokt door de ambitie van uw college voor wat de bouwhoogtes betreft en de massieve inbreiding van woningen in de stad. Ondanks goede bedoelingen zal dit het geroemde stadsprofiel vrijwel zeker aantasten.

Wij geven u graag mee dat we heel zorgvuldig om moeten gaan met Zutphen om de grote cultuur historische waarde van onze stad te behouden. Graag worden we betrokken in het komende proces, om daarover met u mee te denken.

Reactie gemeente: Dank voor uw inbreng. Wij nemen uw aanbevelingen graag ter kennisneming aan. Meerdere punten komen aan bod in de kadernota, uitgangspunt is dat ontwikkelingen het geroemde stadsprofiel juist niet mogen aantasten. Wij werken dit nader uit in het omgevingsprogramma ruimte. Wij maken graag gebruik van jullie uitnodiging om deel te nemen aan het vervolgproces.

Zienswijze 12

Vanuit de kadernota wordt benadrukt dat onbenutte ruimte optimaal benut moet worden. Ik mag aannemen dat hierover 'zinnige besluiten' genomen zullen worden: waar kan bestaande bouw vernieuwd en optimaal benut worden? Waar kan bouwval vervangen worden door vernuftige en liefst oogstrelende nieuwbouw, zoals aan de Nieuwe Haven in Zutphen ook goed nagedacht is over oude stadsgezichten en nieuwe elementen. Met mogelijk in de toekomst aandacht voor voldoende bomen en groen voor de broodnodige verkoeling in de te verwachten warme zomers en voor de dieren die hier leven.

Daarbij wil ik de wens en hoop uitspreken dat we niet de onmetelijke fout maken uitsluitend in te zetten op het duurdere segment (waarbij ik met spijt kijk naar wat er gebeurd is in de omvangrijke nieuwbouw in bijvoorbeeld Weesp, waar enorme villa's opgetrokken zijn en waar nauwelijks een gemiddelde 'modaal-verdiener' kans maakt om dat te kunnen betalen).

Ook de identiteit, uitstraling en het uitzicht in en op de wijk mag geborgd worden en daarbij wil ik het belang onderstrepen van het creëren van draagvlak en raadpleging, maar ook tijdige en daadwerkelijke inspraak van de omwonenden/wijkbewoners die het aangaat, de stakeholders.

Als laatste wil ik de wens en aanbeveling uitspreken tijdig, via goede (langs verschillende kanalen) communicatie en met voldoende kans op deelname en inspraak, de stakeholders te informeren. Ondanks het gegeven dat ik berichtgeving vanuit de gemeente probeer te volgen, is er veel communicatie rond plannen en momenten van inspraak langs mij heen gegaan.

Rest mij u aan te moedigen deze goede, noodzakelijke plannen zorgvuldig en bedachtzaam uit te voeren en aandacht te hebben en houden voor een goed uitgevoerd proces en besluitvorming. Bijgesloten een prachtige foto vanuit onze jaren '30 woning, waar wij met veel plezier en genoegen wonen.



Reactie gemeente: Dank voor uw reactie. Wij nemen uw aanbevelingen graag ter kennisneming aan. Meerdere punten komen aan bod in de kadernota. Een aantal punten werken wij nader uit in het omgevingsprogramma ruimte. Wij zullen de communicatie rondom dit onderwerp actief blijven voeren via de gemeentelijk projectenpagina en in het Contact.