

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

BIJLAGE B

ANALYSE

15 December 2025



BIJLAGE B. ANALYSE

KADERNOTA HOOGBOUW & VERDICHTING

Colofon

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

15 December 2025



INHOUDSOPGAVE

4	Stedelijke structuur
	Historische ontwikkeling
	Bouwjaren
	Cultuurhistorie
	Groenstructuur
	Groen en historische structuur
	Stedelijk weefsel en groenstructuur
	Dichtheid
	Funciemix
20	Uit Atlas Omgevingsvisie
	Water, klimaat natuur & landschap
	Mobiliteit & bereikbaarheid
	Wonen & voorzieningen
	Welzijn & gezonde leefomgeving
30	Hoogbouw
	Hoogbouw in Zutphen
	Orderingsprincipe bestaande hoogbouw in Zutphen
48	Gebiedskarakteristieken
64	Beleidskaders

ANALYSE I STEDELIJKE STRUCTUUR



HISTORISCHE ONTWIKKELING

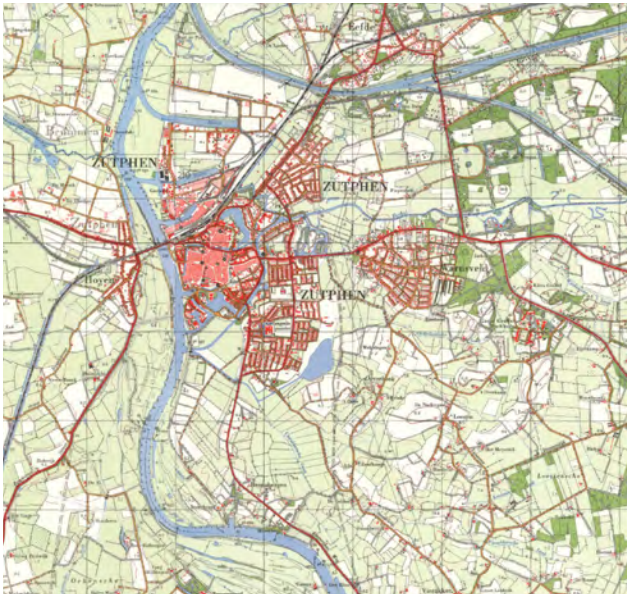
Historische kaartenreeks

Bron: Topotijdreis

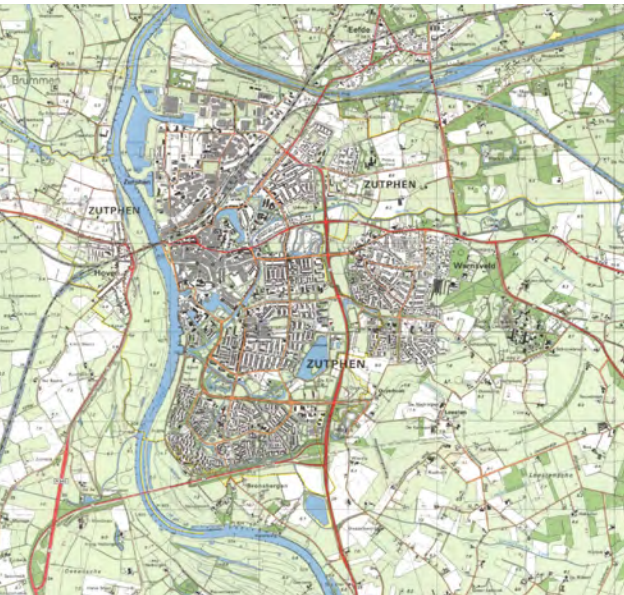
De kaarten tonen de ontwikkeling van Zutphen door de tijd heen. De verschillende bebouwingsschillen laten zien hoe de stad zich uitbreidde en steeds dichter naar haar grenzen groeide. Verdichting vormt daarmee de huidige opgave.



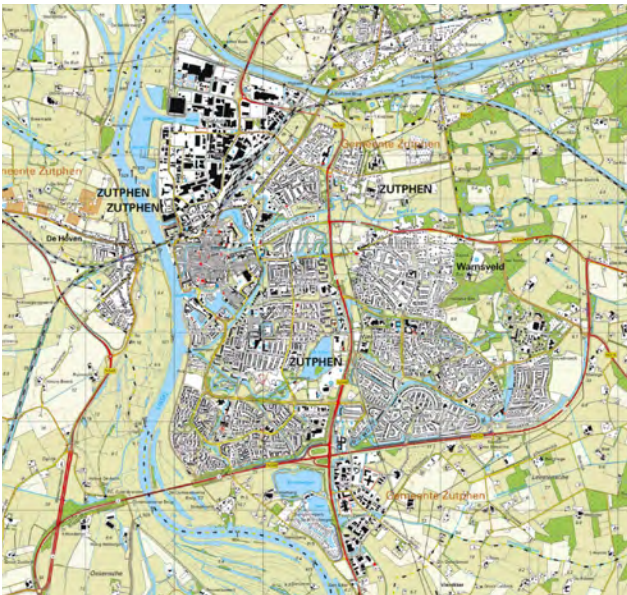
1900



1940



1990



2024

BOUWJAREN

Bouwjaren

Bron: BAG, 2025

De kaart toont de bouwjaren van gebouwen in Zutphen. Vanuit de historische binnenstad breidden zich wijken uit, zichtbaar als tijdslagen en schillen rond het centrum.

Bouwjaren

	tot 1920
	1920-1945
	1945-1960
	1960-1970
	1970-1980
	1980-1990
	1990-2000
	na 2000

Bron: BAG

CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische lagen

Bron: Topotijdreis, BAG

De kaart laat zien hoe de voormalige vesting is veranderd en in het huidige stedelijk weefsel ligt. Afgebeeld zijn de historische bolwerken, linies en grachten die de stad ooit omsloten. Daarnaast wordt zichtbaar waar de belangrijkste historische routes lopen en waar het beschermd stadsgezicht zich bevindt.



Historische structuur

Beschermd stadsgezicht

Beschermd dorpsgezicht Warnsveld

historische linten

contouren vesting Zutphen

tot 1920

1920-1945

1945-1960

1960-1970

1970-1980

1980-1990

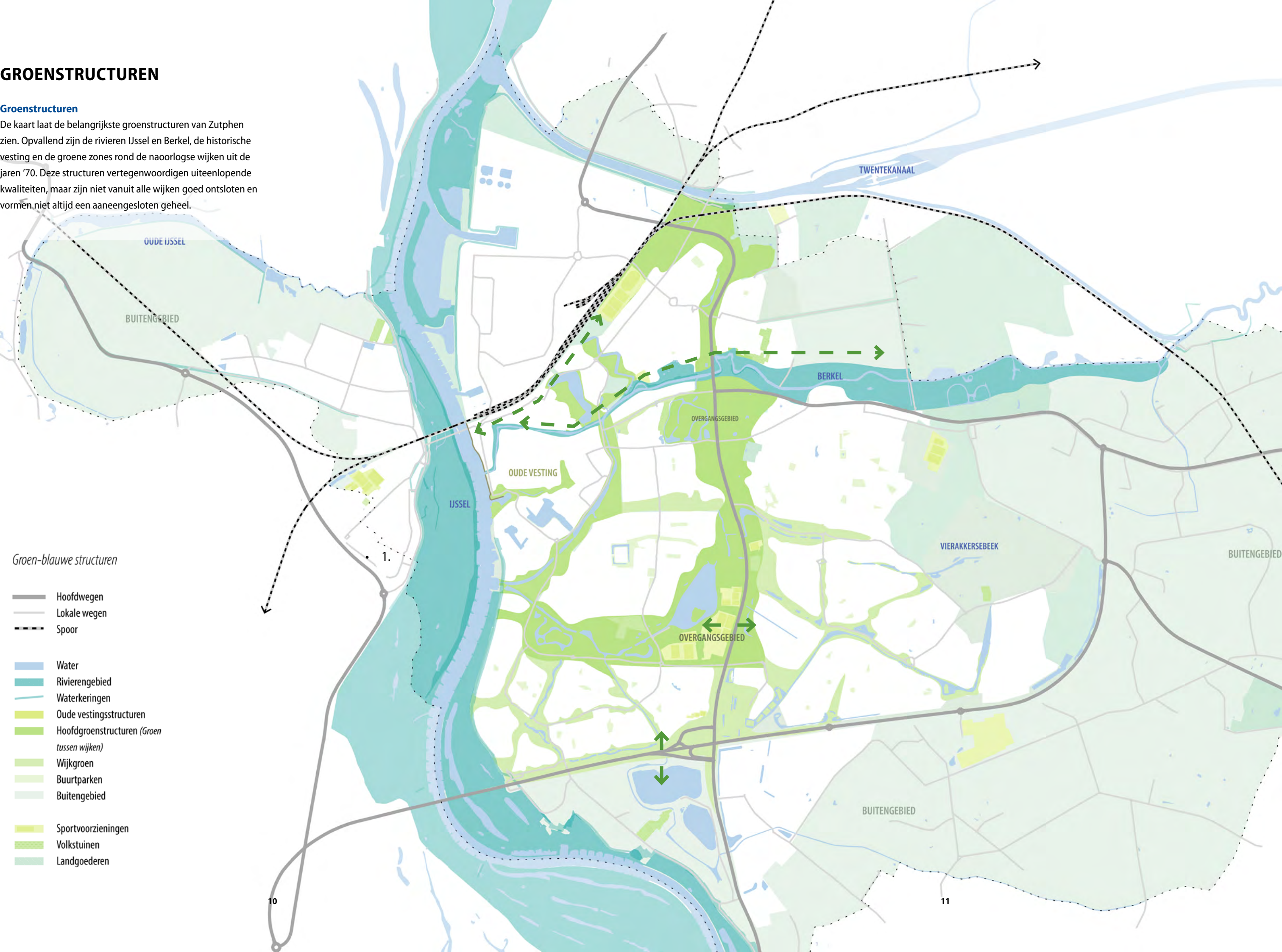
1990-2000

na 2000

GROENSTRUCTUREN

Groenstructuren

De kaart laat de belangrijkste groenstructuren van Zutphen zien. Opvallend zijn de rivieren IJssel en Berkel, de historische vesting en de groene zones rond de naoorlogse wijken uit de jaren '70. Deze structuren vertegenwoordigen uiteenlopende kwaliteiten, maar zijn niet vanuit alle wijken goed ontsloten en vormen niet altijd een aaneengesloten geheel.



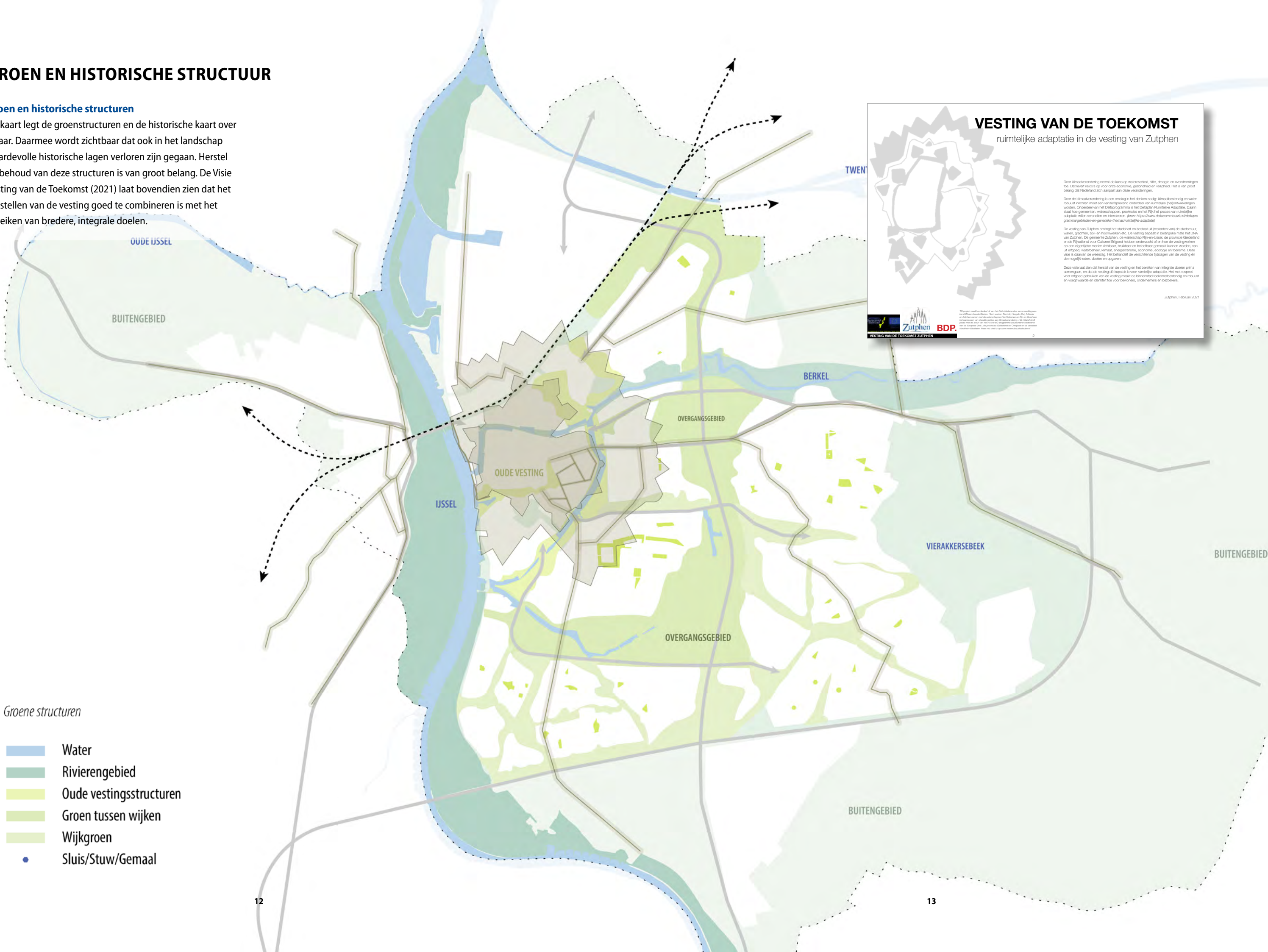
Groen-blauwe structuren

- Hoofdwegen
- Lokale wegen
- Spoor
- Water
- Rivierengebied
- Waterkeringen
- Oude vestingsstructuren
- Hoofdgroenstructuren (Groen tussen wijken)
- Wijkgroen
- Buurtparken
- Buitengebied
- Sportvoorzieningen
- Volkstuinen
- Landgoederen

GROEN EN HISTORISCHE STRUCTUUR

Groen en historische structuren

De kaart legt de groenstructuren en de historische kaart over elkaar. Daarmee wordt zichtbaar dat ook in het landschap waardevolle historische lagen verloren zijn gegaan. Herstel en behoud van deze structuren is van groot belang. De Visie Vesting van de Toekomst (2021) laat bovendien zien dat het herstellen van de vesting goed te combineren is met het bereiken van bredere, integrale doelen.



VESTING VAN DE TOEKOMST

ruimtelijke adaptatie in de vesting van Zutphen

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is van groot belang dat Nederland zich aanpast aan deze veranderingen.

Door de klimaatverandering is een omslag in het denken nodig: klimaatbestendig en water-robust inrichten moet een verabsoluërend onderdeel van ruimtelijke herontwikkelingen worden. Onderdeel van het Delta-programma is het Delta-plan Ruimtelijke Adaptatie. Daarin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk het proces van ruimtelijke adaptatie willen versnellen en inkaskeren. (bron: <https://www.deltacommissaris.nl/deltaprogramma/gebieden-en-generieke-themas/ruimtelijke-adaptatie>)

De vesting van Zutphen omringt het stadshart en bestaat uit (resteren van) de stadsmuur, wallen, grachten, boel- en hooiweken etc. De vesting bepaalt in belangrijke mate het DNA van Zutphen. De gemeente Zutphen, de waterschap Rijn- en IJssel, de provincie Gelderland en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed hebben onderzocht of en hoe de vestingwerken op een regelmatige manier zichtbaar, bruikbaar en beleefbaar gemaakt kunnen worden, van uit erfgoed, natuur, klimaat, energietransitie, economie, ecologie en toerisme. Deze visie is daarvan de vesting. Het behandelt de verschillende tijdslagen van de vesting en de mogelijke kansen, cluster en coördinatie.

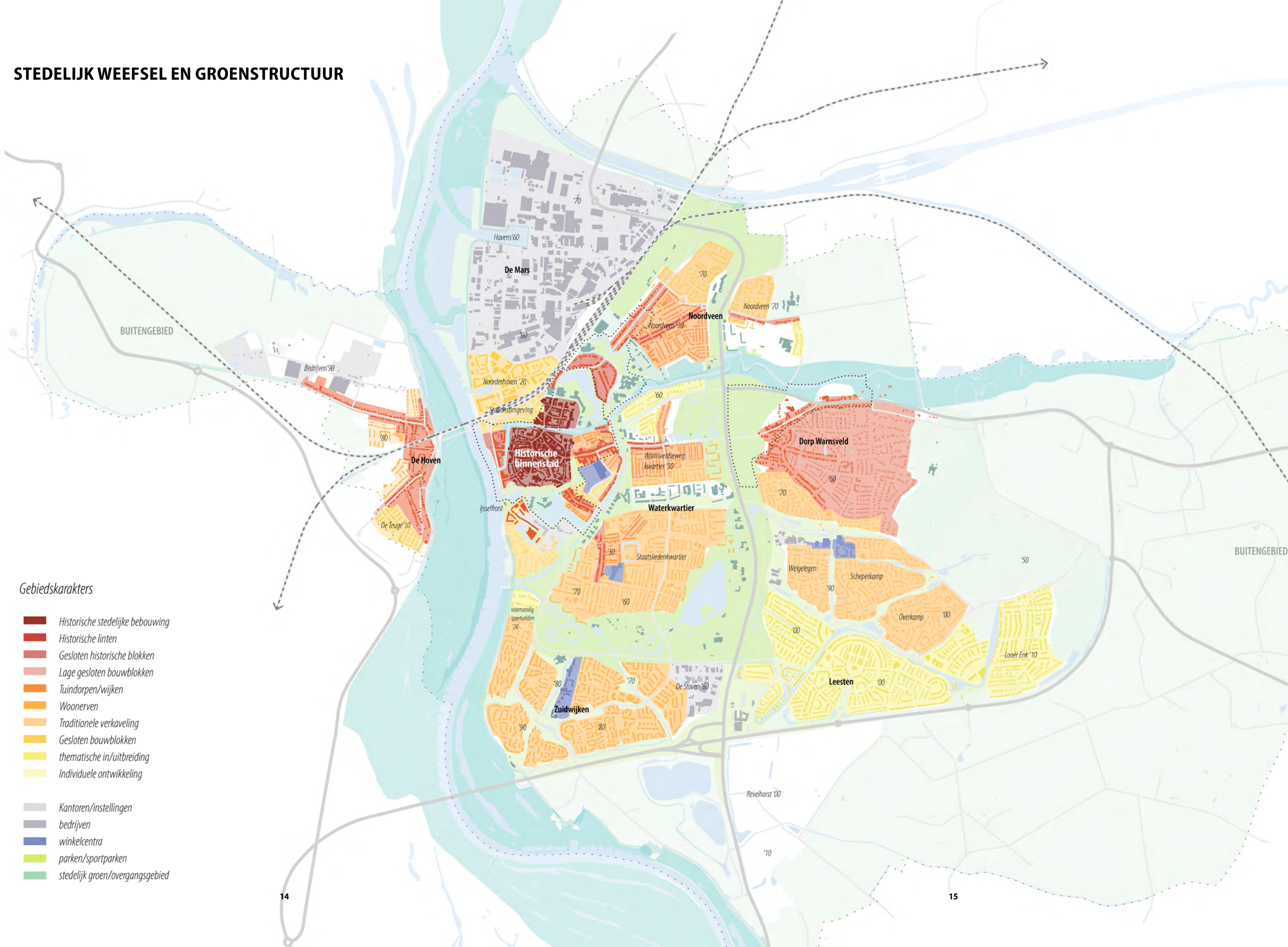
Deze visie laat zien dat herstel van de vesting en het bereiken van integrale doelen prima samenhangen, en dat de vesting als kapstok is voor ruimtelijke adaptatie. Het met respect voor erfgoed gebruiken van de vesting maakt de binnenstad toekomstbestendig en robuust en voegt waarde en identiteit toe voor bewoners, ondernemers en bezoekers.

Zutphen, Februari 2021

2

- Groene structuren
- Water
 - Rivierengebied
 - Oude vestingsstructuren
 - Groen tussen wijken
 - Wijkgroen
 - Sluis/Stuw/Gemaal

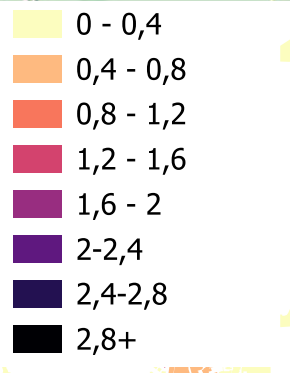
STEDELIJK WEEFSEL EN GROENSTRUCTUUR



DICHTHEID

FSI
Bron: Rudifun, 2024

Het beeld laat de Floor Space Index (FSI) zien op
bouwblokkniveau. Hoe donkerder het gebied, hoe hoger
de dichtheid. Opvallende concentraties zijn zichtbaar in de
binnenstad en het stationsgebied, evenals bij de transformatie
van de Noorderhaven, recente inbreidingen en de wijkcentra.

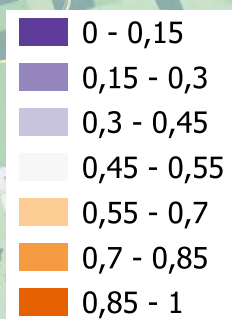


FUNCTIEMIX

MXI

Bron: Rudifun, 2024

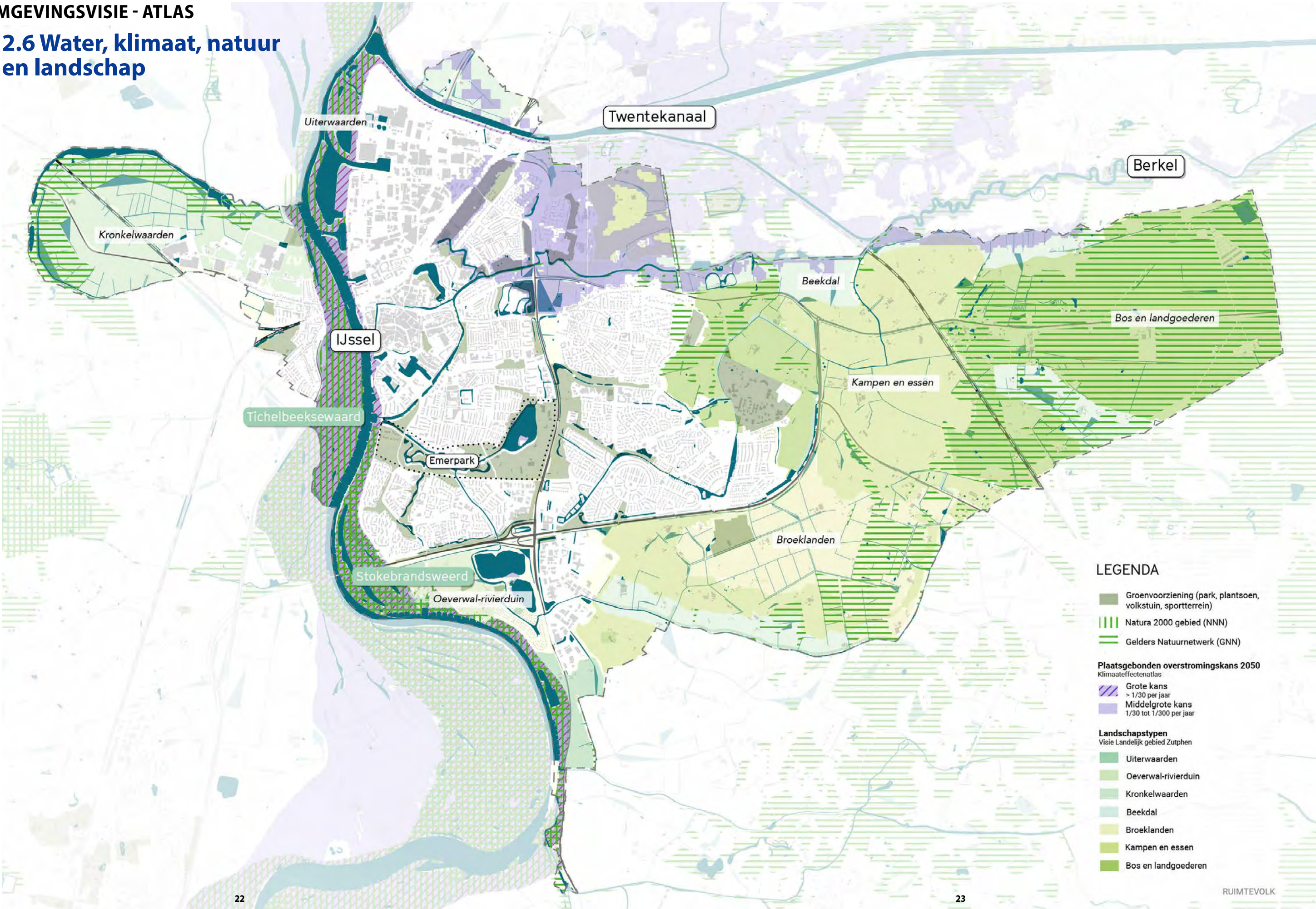
Het beeld laat de Mix Index (MXI) zien, die de verhouding tussen wonen en werken per gebied weergeeft. Paarse vlakken markeren een groter aandeel werken, terwijl oranje vlakken duiden op een groter aandeel wonen. De lichtere tussenkleuren geven gemengde gebieden aan, die met name rond de binnenstad en de wijkwinkelcentra voorkomen.



ANALYSE | UIT ATLAS OMGEVINGSVISIE

OMGEVINGSVISIE - ATLAS

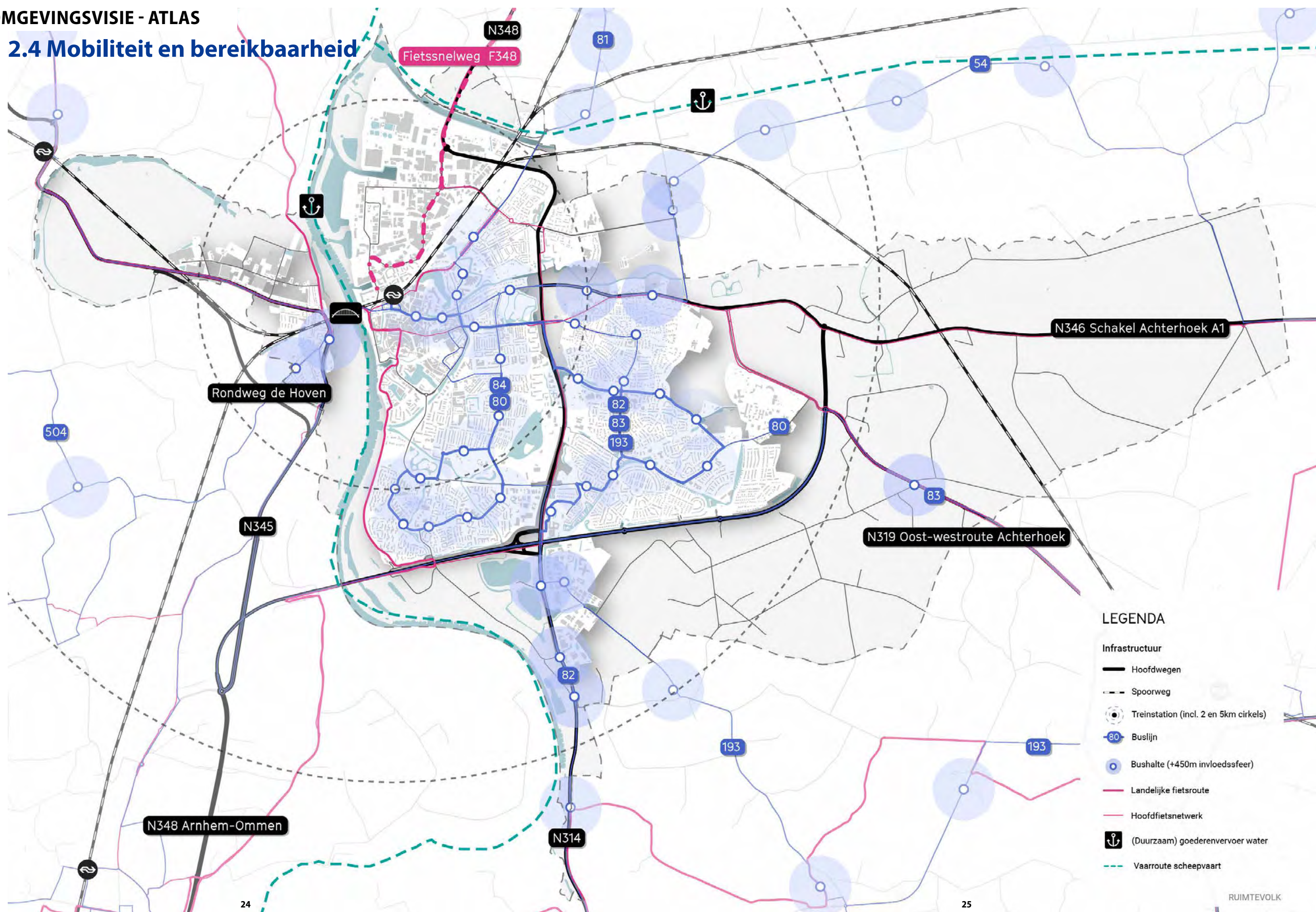
2.6 Water, klimaat, natuur en landschap



Kaartbeeld 'Water, klimaat, natuur en landschap': Dit kaartbeeld toont de huidige situatie (inventarisatie) van de onderwerpen water, klimaat, natuur en landschap in de gemeente Zutphen.

OMGEVINGSVISIE - ATLAS

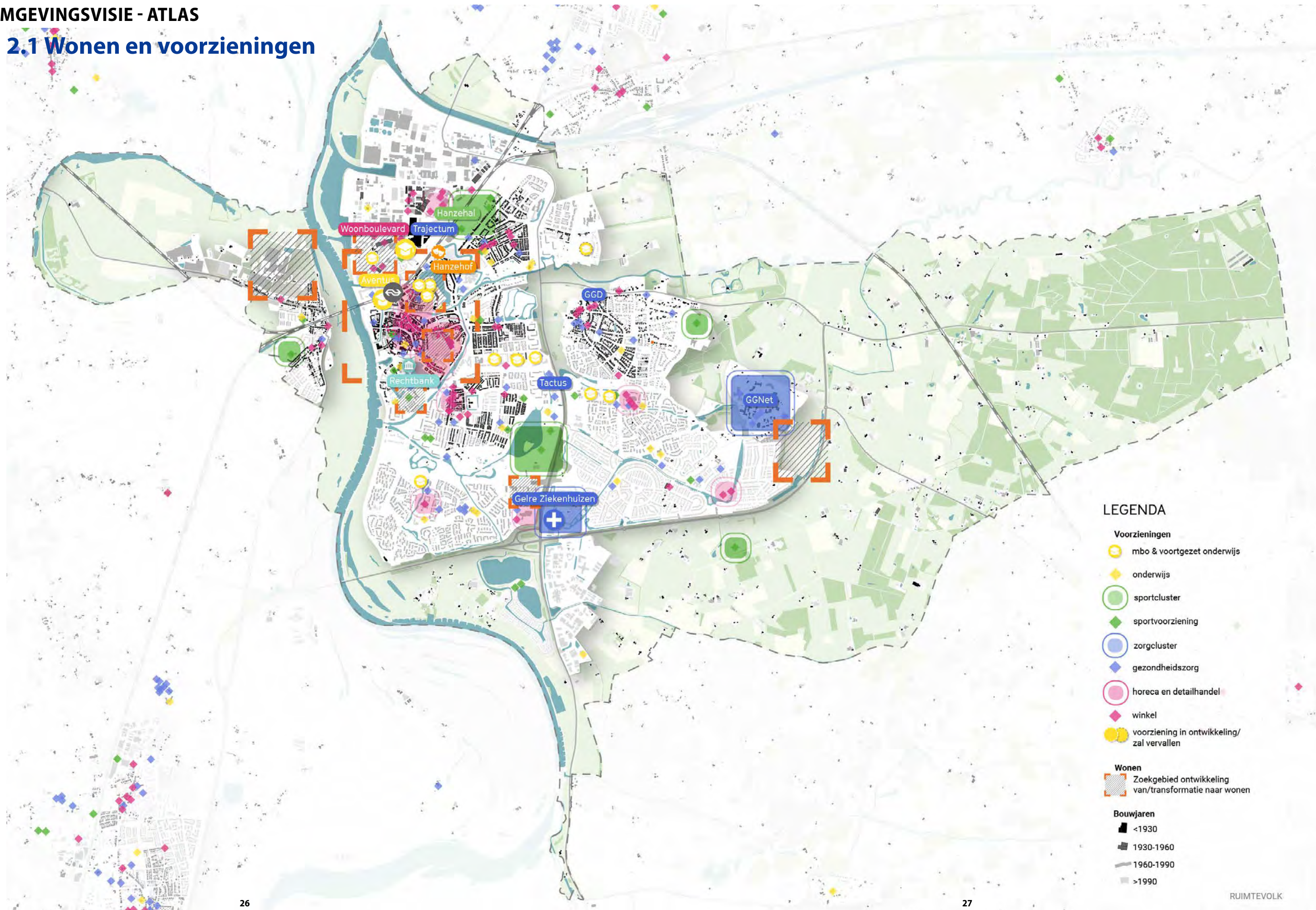
2.4 Mobiliteit en bereikbaarheid



Kaartbeeld 'Mobiliteit en bereikbaarheid': Dit kaartbeeld toont de huidige situatie (inventarisatie) van de onderwerpen mobiliteit en bereikbaarheid in de gemeente Zutphen.

OMGEVINGSVISIE - ATLAS

2.1 Wonen en voorzieningen



Kaartbeeld 'Wonen en voorzieningen': Dit kaartbeeld toont de huidige situatie (inventarisatie) van de onderwerpen wonen en voorzieningen in de gemeente Zutphen.



ANALYSE | HOOGBOUW

HOOGBOUW IN ZUTPHEN

TYPE HOOGBOUW:



Berkenlaan- 12m
Jaren 60-70

HOOGTE ELEMENT
Bouwhoogte steekt licht boven (4 bouwlagen) de directe omgeving (2/3 bouwlagen)uit. Subtiel onderscheid in het straatbeeld.

- ~ + 2 bouwlagen
- Grotere korrel
- andere gebouwtype (flat)



Beethovenlaan 18m tot 24m
Jaren 60-70

HOOGTEACCENT
Duidelijk hoger dan de context. functioneert als oriëntatiepunt in de buurt; markeert rand van de wijk.

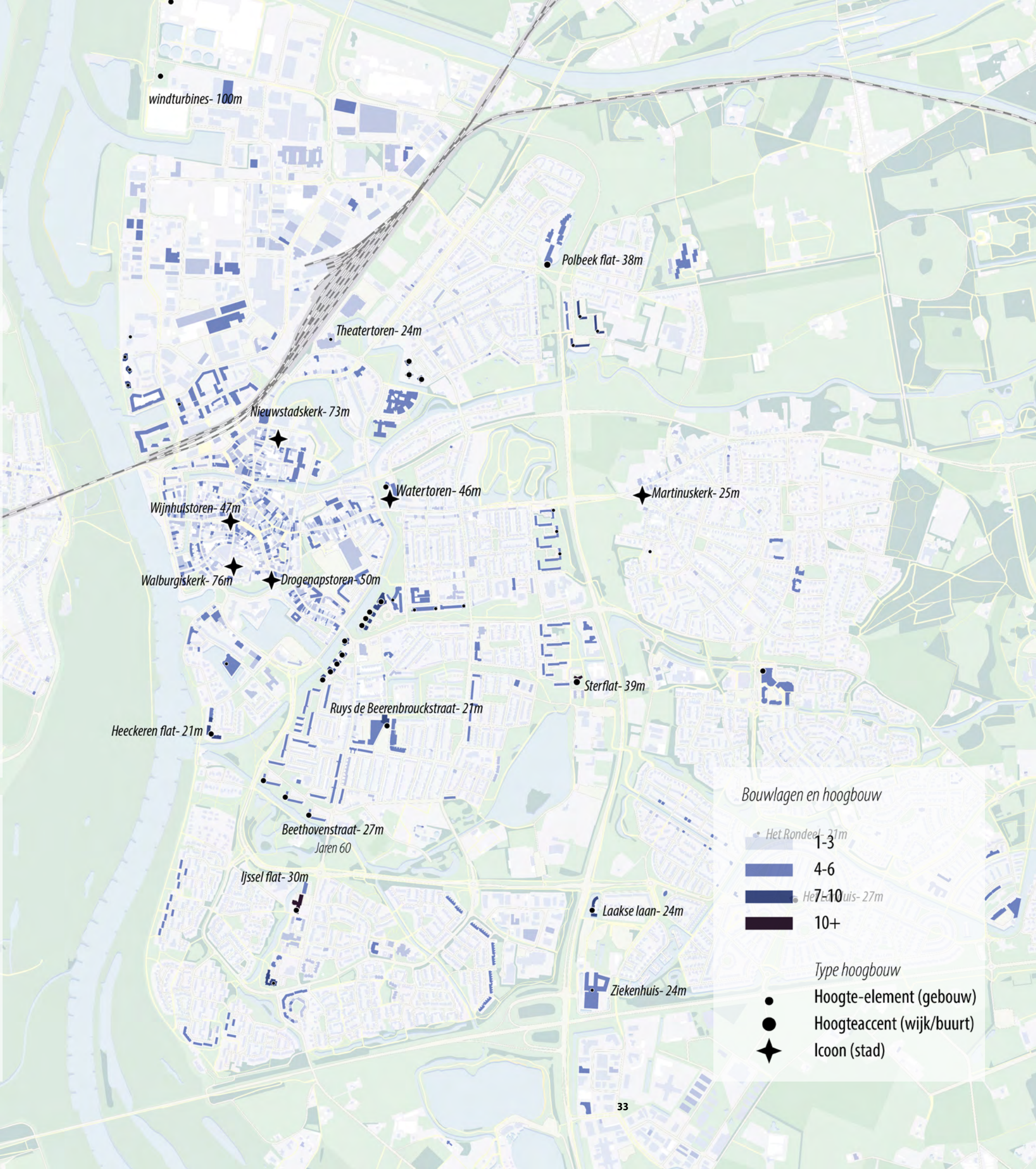
- + 3 tot +5 bouwlagen
- Grotere korrel
- Ander gebouwtype (flat)



Walburgiskerk - 76m
13e eeuw

ICOON
Markant hoog gebouw of toren, zichtbaar in de skyline en wijde omgeving. Vaak historisch en beeldbepalend.

- > + 10 bouwlagen
- Grotere korrel
- Ander gebouwtype (toren)



Bouwlagen en hoogbouw

- Het Rondeel- 21m 1-3
- 4-6
- 7-10
- 10+

Type hoogbouw

- Hoogte-element (gebouw)
- Hoogteaccent (wijk/buurt)
- ★ Icoon (stad)

HOOGBOUW IN ZUTPHEN

WARNSVELD

TYPE HOOGBOUW:



OMGEVING



ZUIDELIJKE
BINNENSTAD

IJsselkade flat 8 lagen - ca. 25 m
Jaren 60-70



WATERKWARTIER

Sterflat: 13 lagen - ca 40 m
Jaren 60-70



WATERKWARTIER

TYPE HOOGBOUW:



OMGEVING



ZUIDWIJKEN

Serviceflat de IJssel ca 9 lagen - ca. 30 m
Jaren 60-70



NOORDVEEN

Circa 12 lagen - 38 m



HOOGBOUW | ORDENINGSPRINCIPE

HET STADSSILHOUET

Torens en IJsselfront vormen samen het historisch stadssilhouet. De torens hebben elk een bijzondere functie. Ze zijn sterk ingebed in de structuur en gekoppeld aan bijzondere plekken en routes.

HART VAN DE WIJK/DORP

Markering van een bijzondere gebied in de wijk: o.a. voorzieningenhart/-cluster.

RAND VAN DE WIJK

Markering van de rand van de wijk, onderdeel van de structuur van de wijk en geeft vorm aan de overgang naar de aanliggende groenstructuren

CLUSTER IN HET GROEN

Opgenomen in de groenstructuren, als ensemble, niet horend bij de bebouwingsstructuur van de wijk.

SOLITAIR OBJECT

Solitair object: is oriëntatiepunt aan lange lijnen naar de stad en het buitengebied.

KOP VAN DE HAVEN

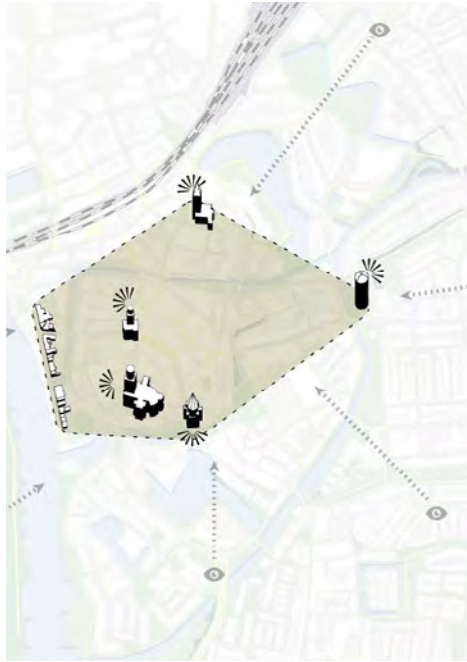
Markering van de haven als bijzondere plek aan de IJssel.

- Orderingsprincipe*
-  Het stadssilhouet
 -  Clusters in het groen
 -  (voorzieningen) Hart van de wijk / dorp
 -  Rand van de wijk
 -  Solitair object
 -  Kop van de haven

HOOGBOUW | ORDENINGSPRINCIPE

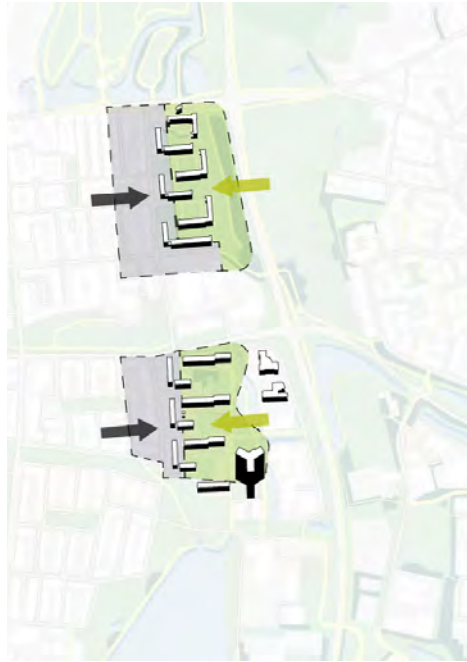
HET STADSSILHOUET

Torens en IJsselfront vormen samen het historisch stadssilhouet. De torens hebben elk een bijzondere functie.



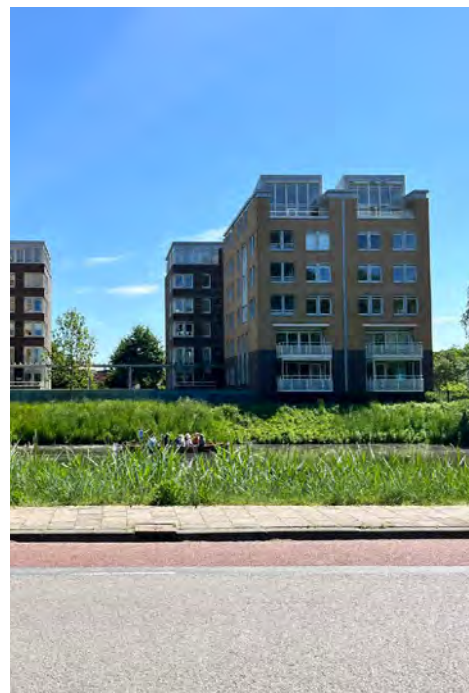
RAND VAN DE WIJK

Markering van de rand van de wijk, onderdeel van de structuur van de wijk en geeft vorm aan de overgang naar de aanliggende groenstructuren



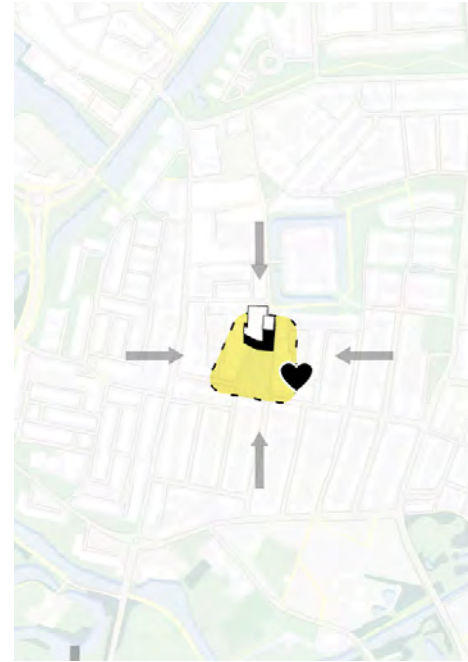
CLUSTER IN HET GROEN

Opgenomen in de groenstructuren, als ensemble, niet horend bij de bebouwingsstructuur van de wijk.



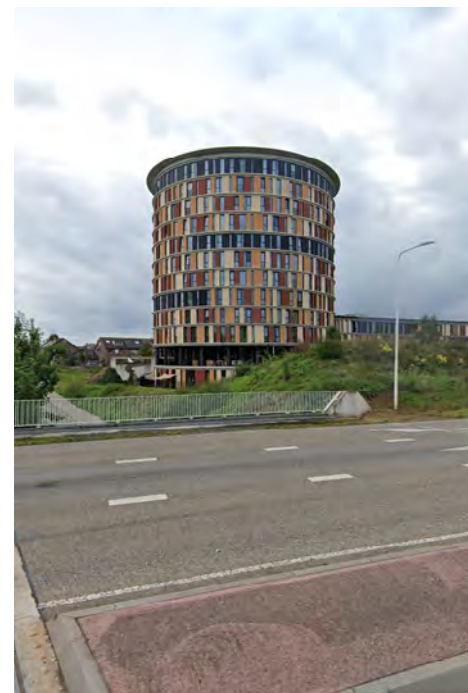
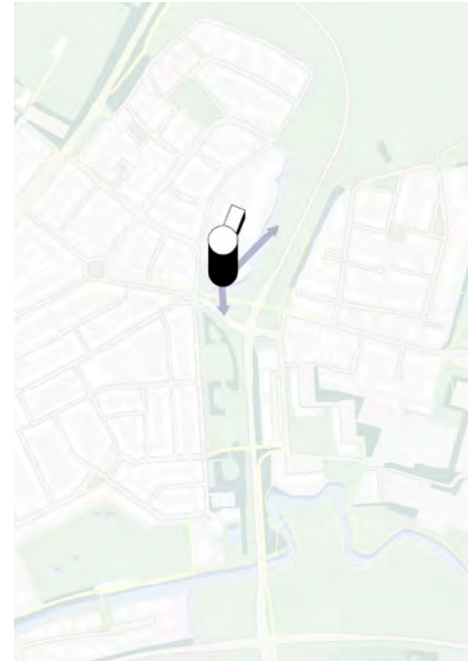
HART VAN DE WIJK OF DORP

Markering van een bijzondere gebied in de wijk: o.a. voorzieningenhart/cluster.



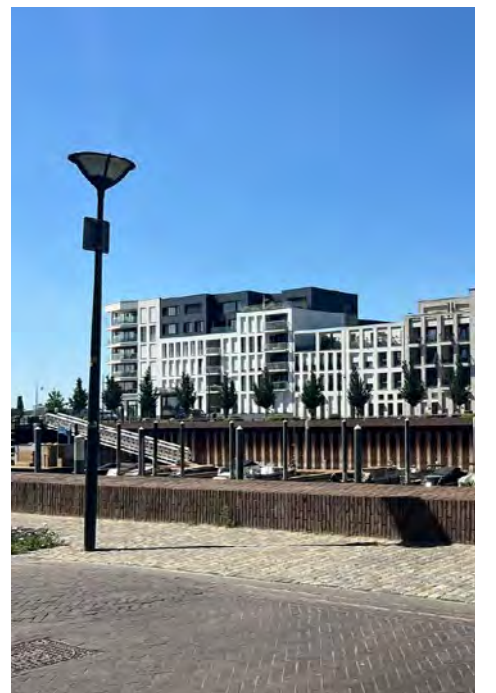
SOLITAIR OBJECT

Solitair object: oriëntatiepunt aan lange lijnen naar de stad en het buitengebied.



KOP VAN DE HAVEN

Markering van de haven als bijzondere plek aan de IJssel.



HOOGBOUW | ICONEN VAN HET STADSSILHOUET



nieuwstadkerk- 73m
13e eeuw



Wijnhuistoren- 47m
17e eeuw

Integrerend onderdeel van de bebouwing, vaak met een bijzondere functie

- Dragen sterk bij aan de identiteit en herkenbaarheid van Zutphen.
- Bouwhoogten (45 tot 76m) ver boven de gemiddelde basishoogte van de binnenstad (20-25m); hierdoor zichtbaar vanuit belangrijke zichtlijnen in en buiten de (binnen)stad.
- Versterken de ruimtelijke oriëntatie vanuit de wijken.
- Geen woongebouwen, maar gebouwen met een bijzondere maatschappelijke of utilitaire functie.
- Watertoren als 'moderne' toevoeging aan het historische stadssilhouet.



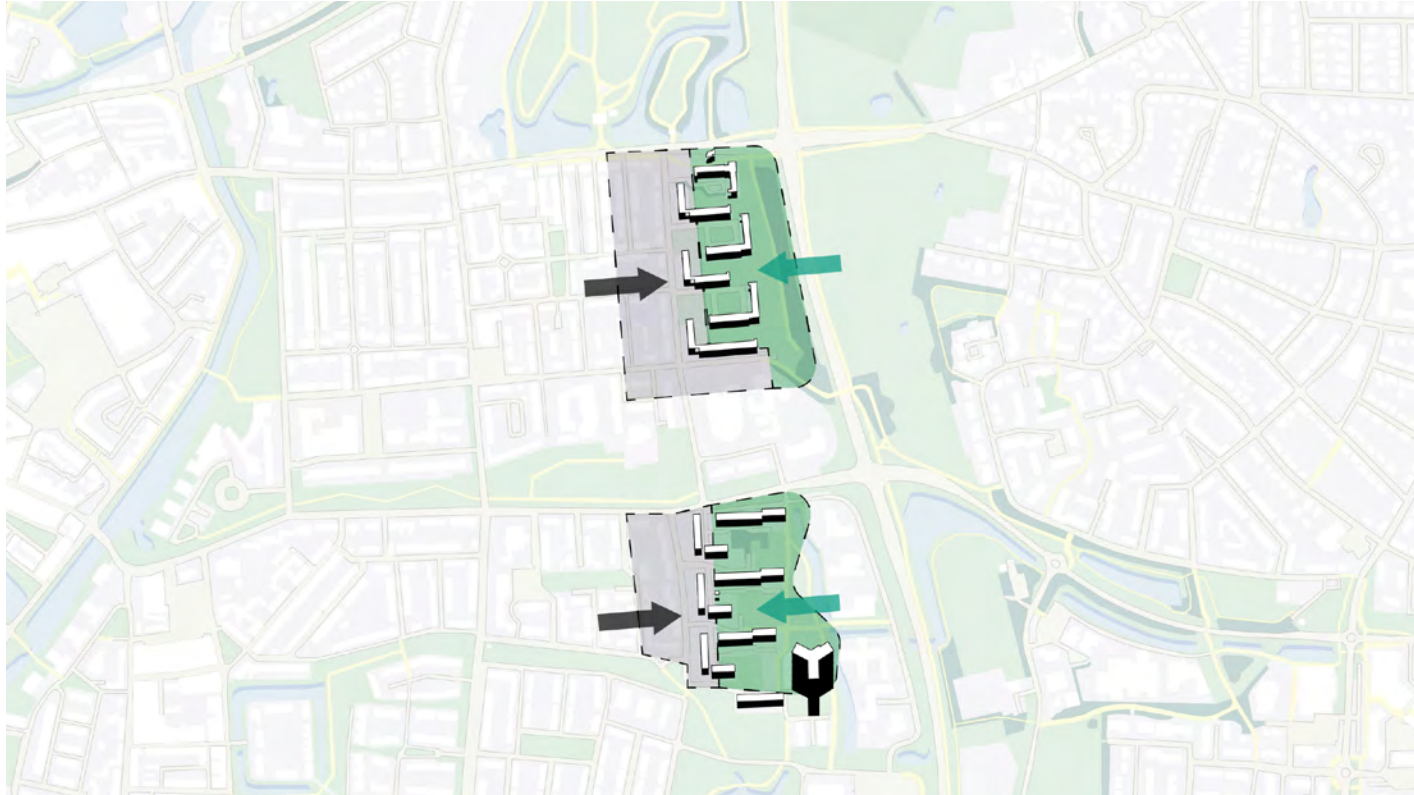
Watertoren - 46m
20e eeuw



Walburgiskerk - 76m
13e eeuw



Droegenapstoren - 50m
15e eeuw



Sterflat- 39m
Jaren 60

Aan de rand van een wijk, versterkt de stedenbouwkundige structuur en markeert de overgang naar aangrenzende groenstructuren.

- Hoogbouw markeert de overgangszone tussen de wijk en de omliggende groenstructuren.
- Onderdeel van een repeterende stempelverkeveling die afwijkt van de fijnmazigheid van de rest van het wijkweefsel.
- Veelal woongebouwen uit de jaren 70.
- Galerijflats, met een sterke herhaling en beperkte variatie.
- Gesloten plinten (garages en bergingen).
- Relatie met openbare ruimte is functioneel.



openbare ruimte bij de Sterflat



Beethovenstraat



Kappeijne van de Coppellostraat

HOOGBOUW | CLUSTERS IN HET GROEN



Hobbemakade

Opgenomen in park- of groenstructuren, als losstaand ensemble dat niet tot de bebouwingsstructuur van de wijk behoort.

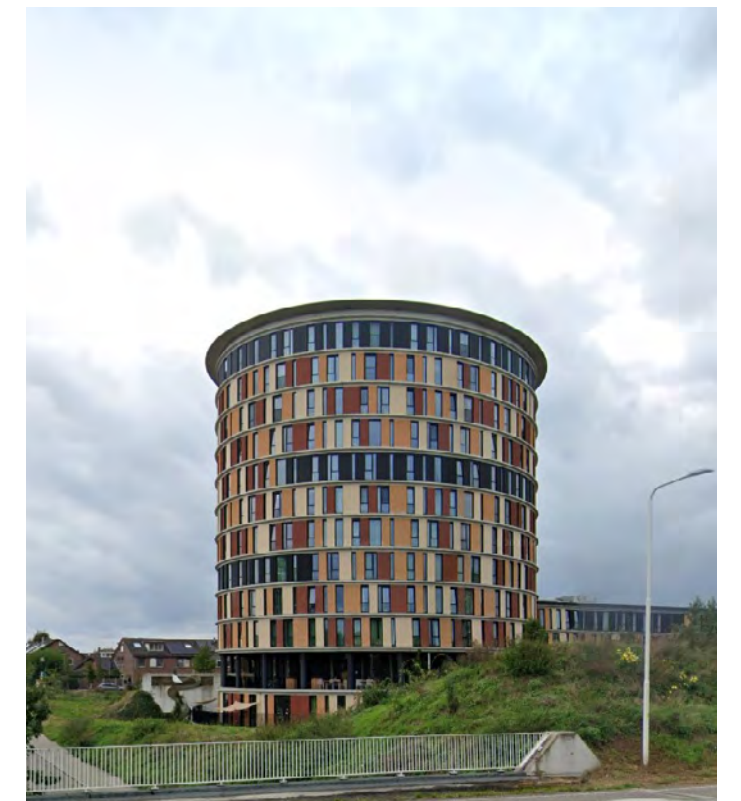
- Zelfstandige objecten in een parkachtige omgeving
- Losgezongen van de omliggende wijkstructuur.
- Vaak als clusters (eilanden) met eigen voorziening en ontsluiting.
- Hebben vaak barrière vormende werking (door schaal en orientatie).
- Openbare ruimte is ruim en anoniem en inig ingericht op interactie.
- Kwaliteit van buitenruimte hangt sterk af van de inrichting van het groen.



De Clercqstraat

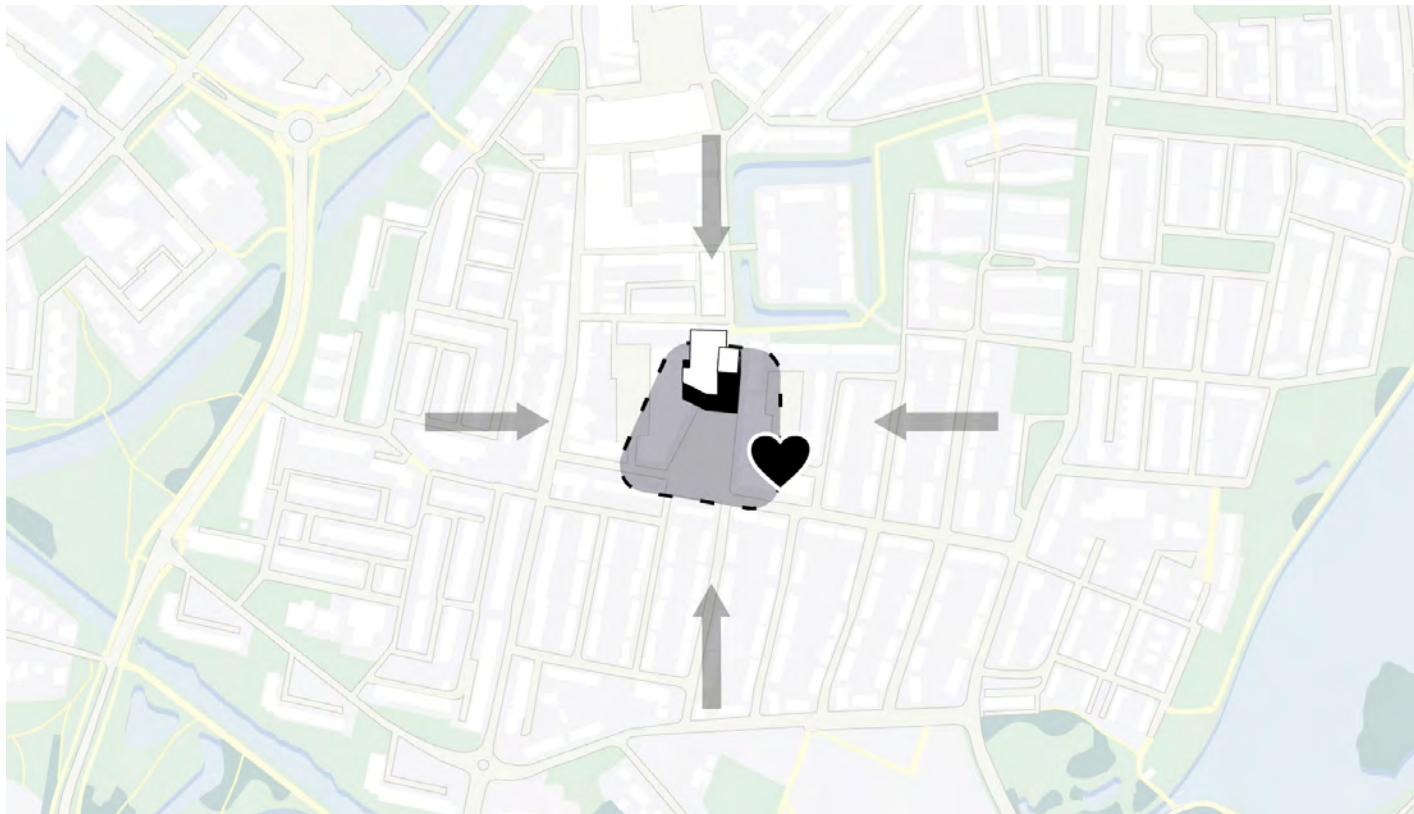


Heeckeren flat- 21m
Jaren 70



polbeek toren- 38m
Jaren 10

HOOGBOUW | HART VAN DE WIJK/DORP



Winkelcentrum Dreiumme

Accentueert een bijzonder deel van de wijk, zoals een voorzieningencluster of wijkhart.

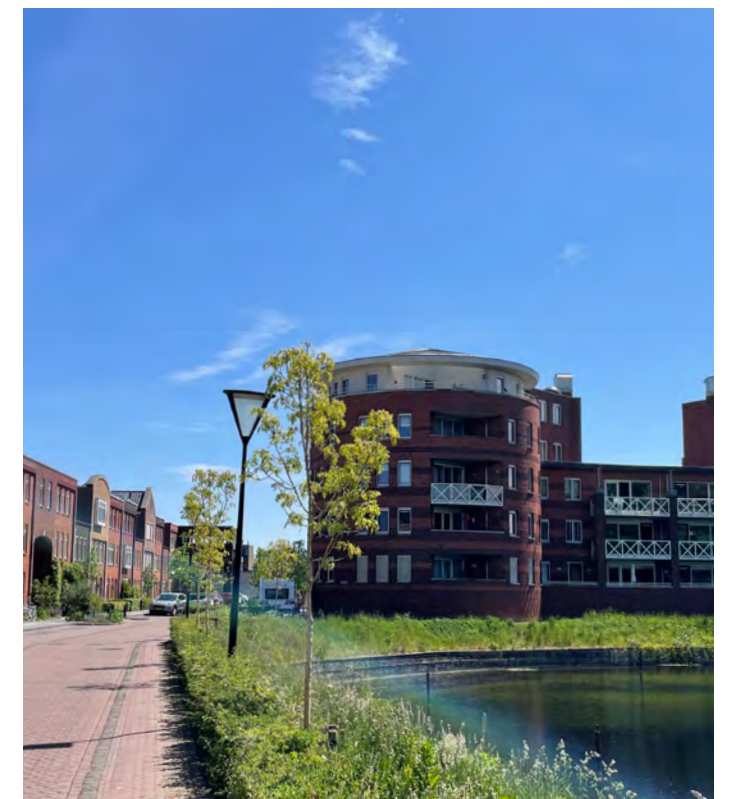
- Herkenningpunt op wijk/buurt niveau.
- Centrale identiteit van de wijk.
- Vaak een transformatieproject of verdichting, waarbij nieuwe functies zijn toegevoegd.
- Vaak onderdeel wijkcentrum- winkelcentrum.
- Vaak in de vorm van transformatieproject.
- Routes en functies zorgen voor een levendige openbare ruimte.



Ijsselflat- 30m
Jaren 70



Centrum Waterkwartier



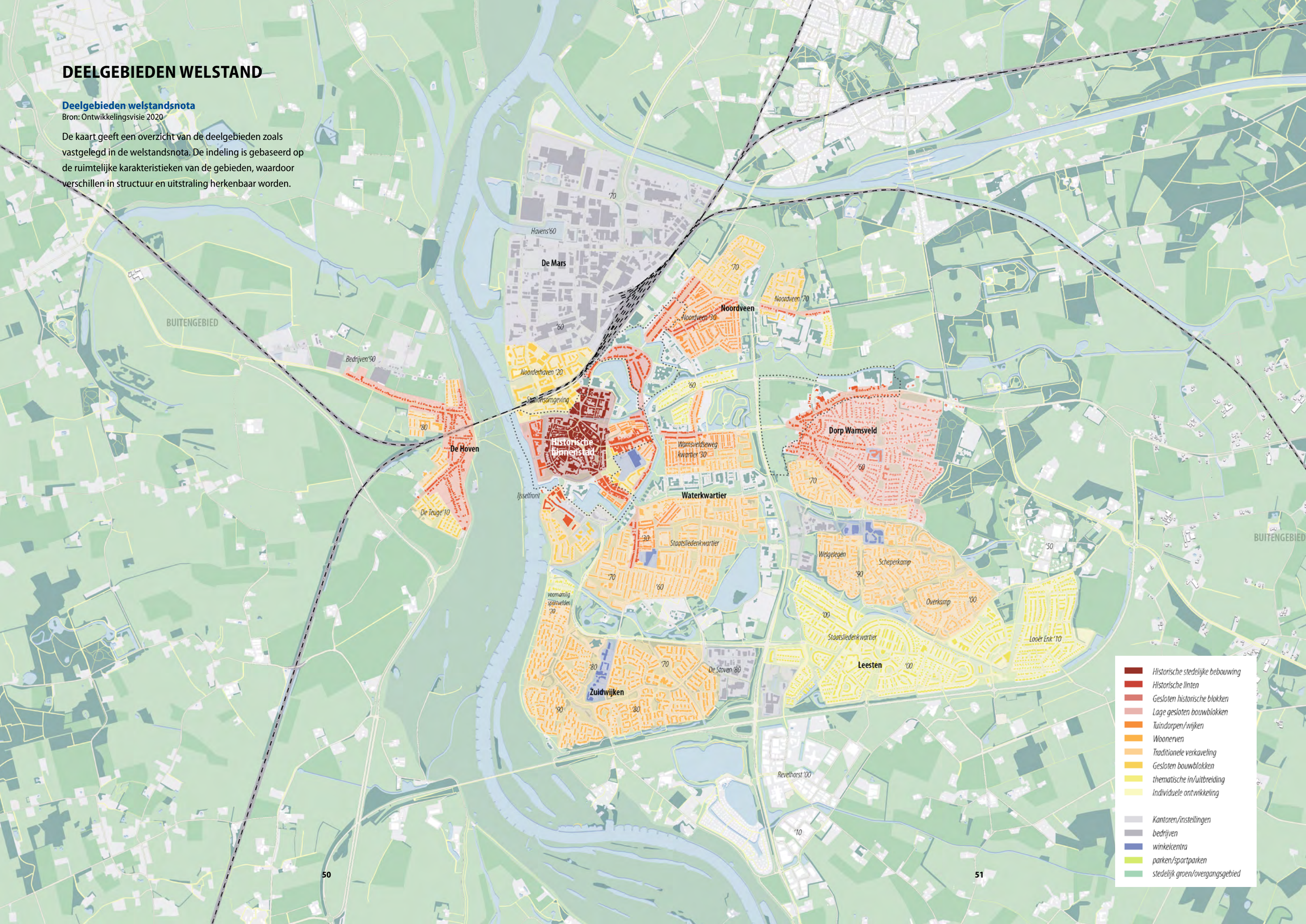
Bastion- 18m
Jaren 20

ANALYSE | GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

DEELGEBIEDEN WELSTAND

Deelgebieden welstandsnota
Bron: Ontwikkelingsvisie 2020

De kaart geeft een overzicht van de deelgebieden zoals vastgelegd in de welstandsnota. De indeling is gebaseerd op de ruimtelijke karakteristieken van de gebieden, waardoor verschillen in structuur en uitstraling herkenbaar worden.

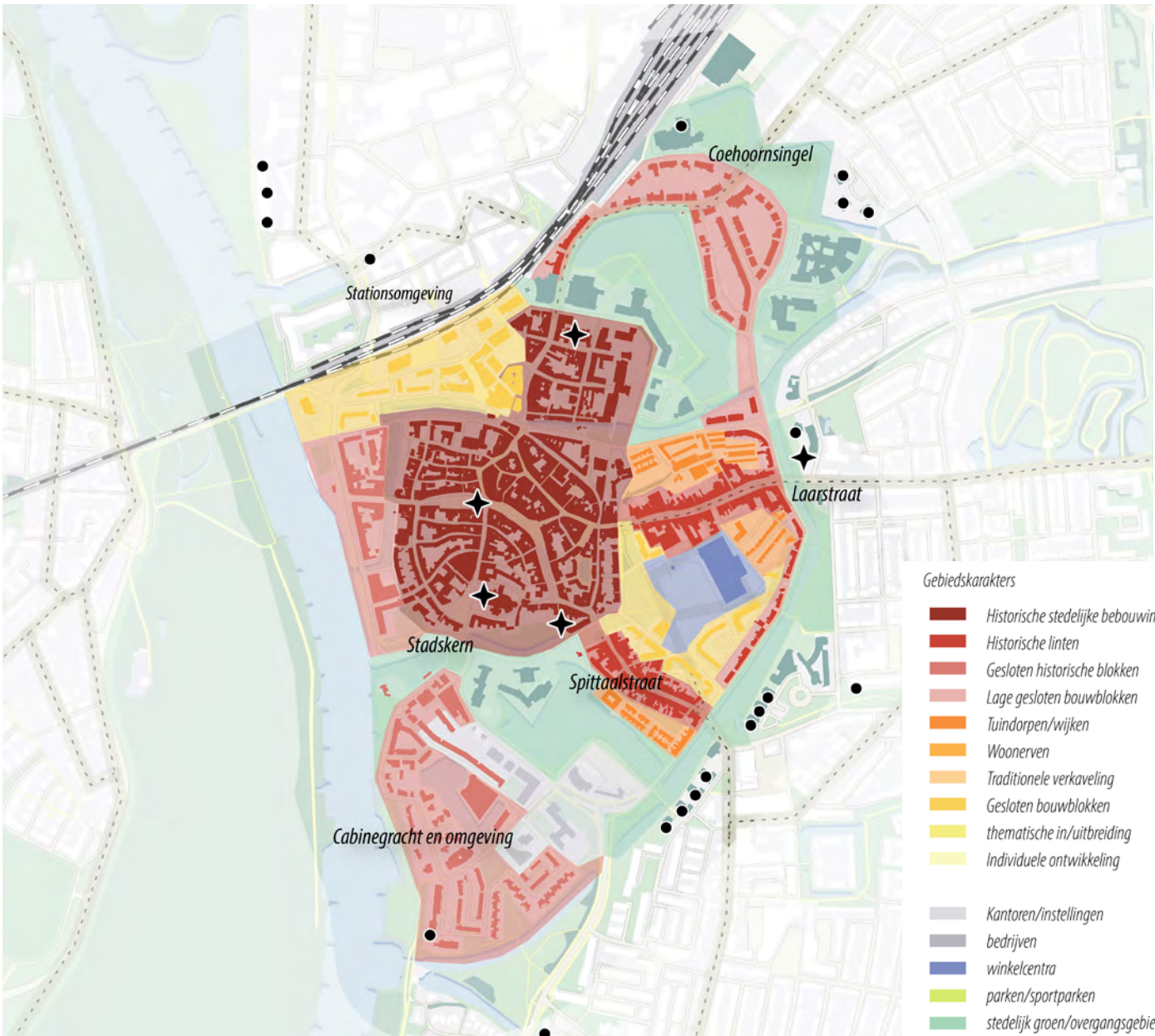


ANALYSE DEELGEBIEDEN | STADSCENTRUM

bebouwing



openbare ruimte



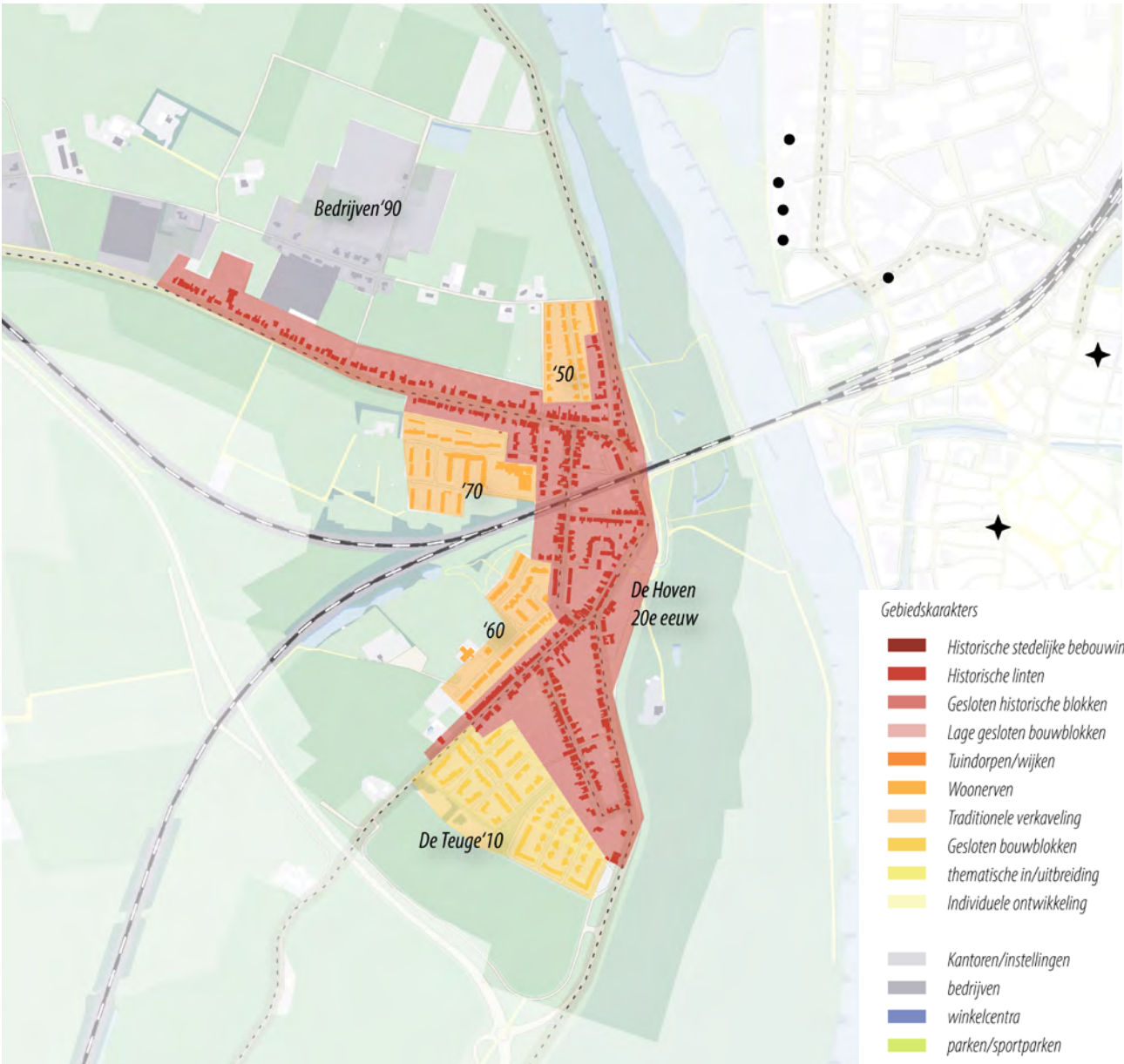
leefomgevingskwaliteit



ANALYSE DEELGEBIEDEN | DE HOVEN



openbare ruimte



leefomgevingskwaliteit

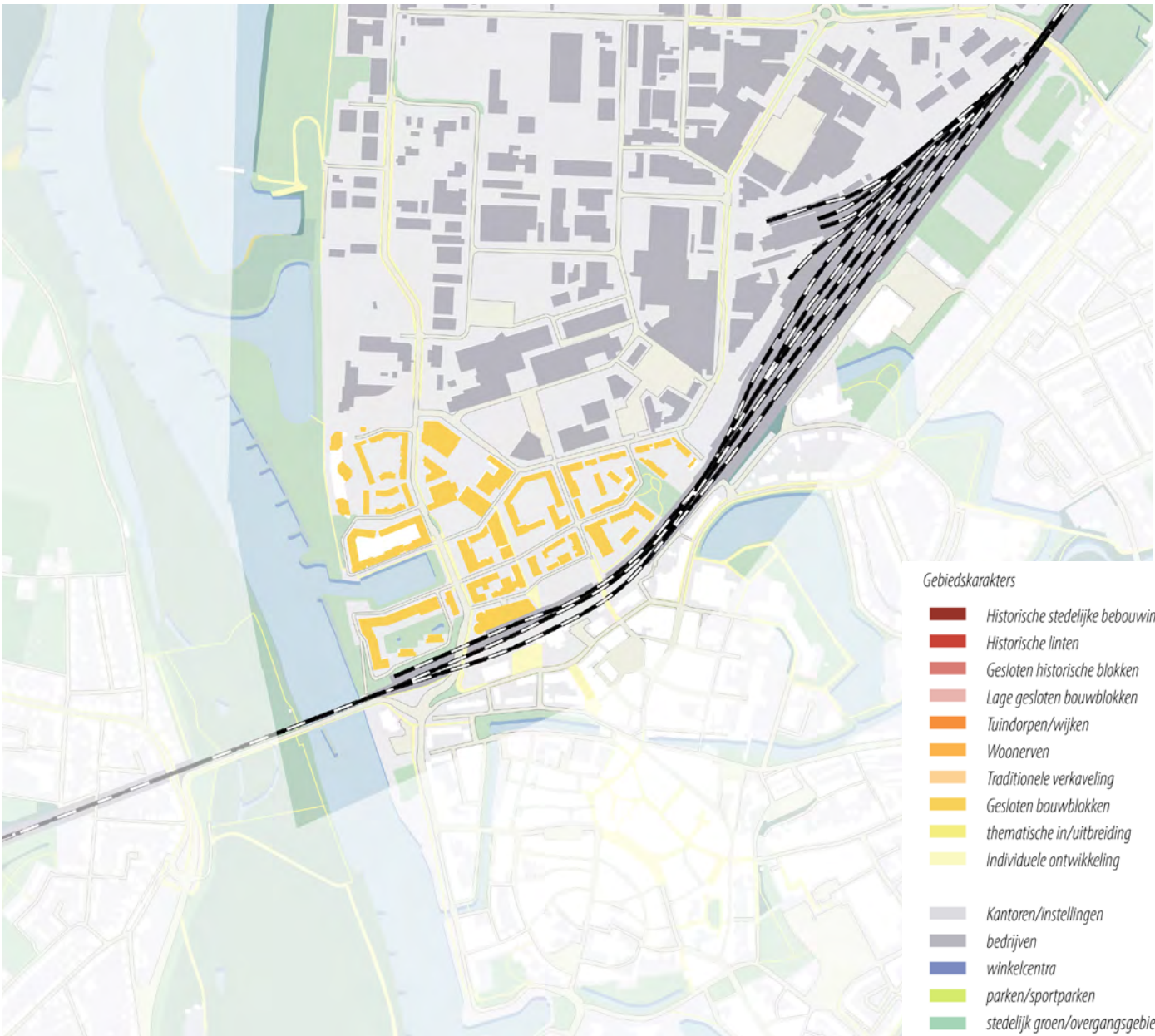


ANALYSE DEELGEBIEDEN | NOORDERHAVEN

Bebouwing



Openbare ruimte



Leefomgevingskwaliteit

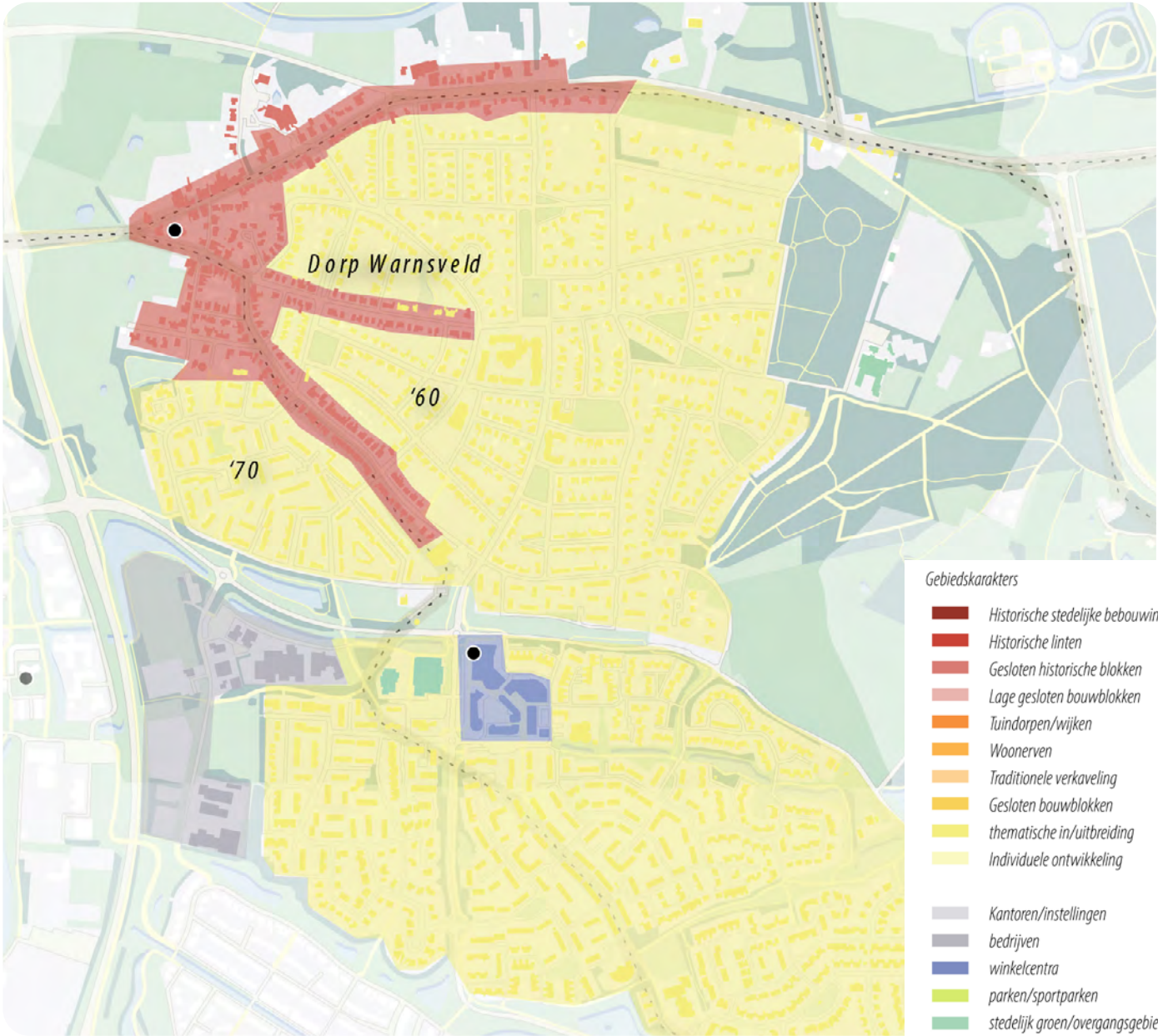


ANALYSE DEELGEBIEDEN | WARNSVELD

Bebouwing



Openbare ruimte



Leefomgevingskwaliteit

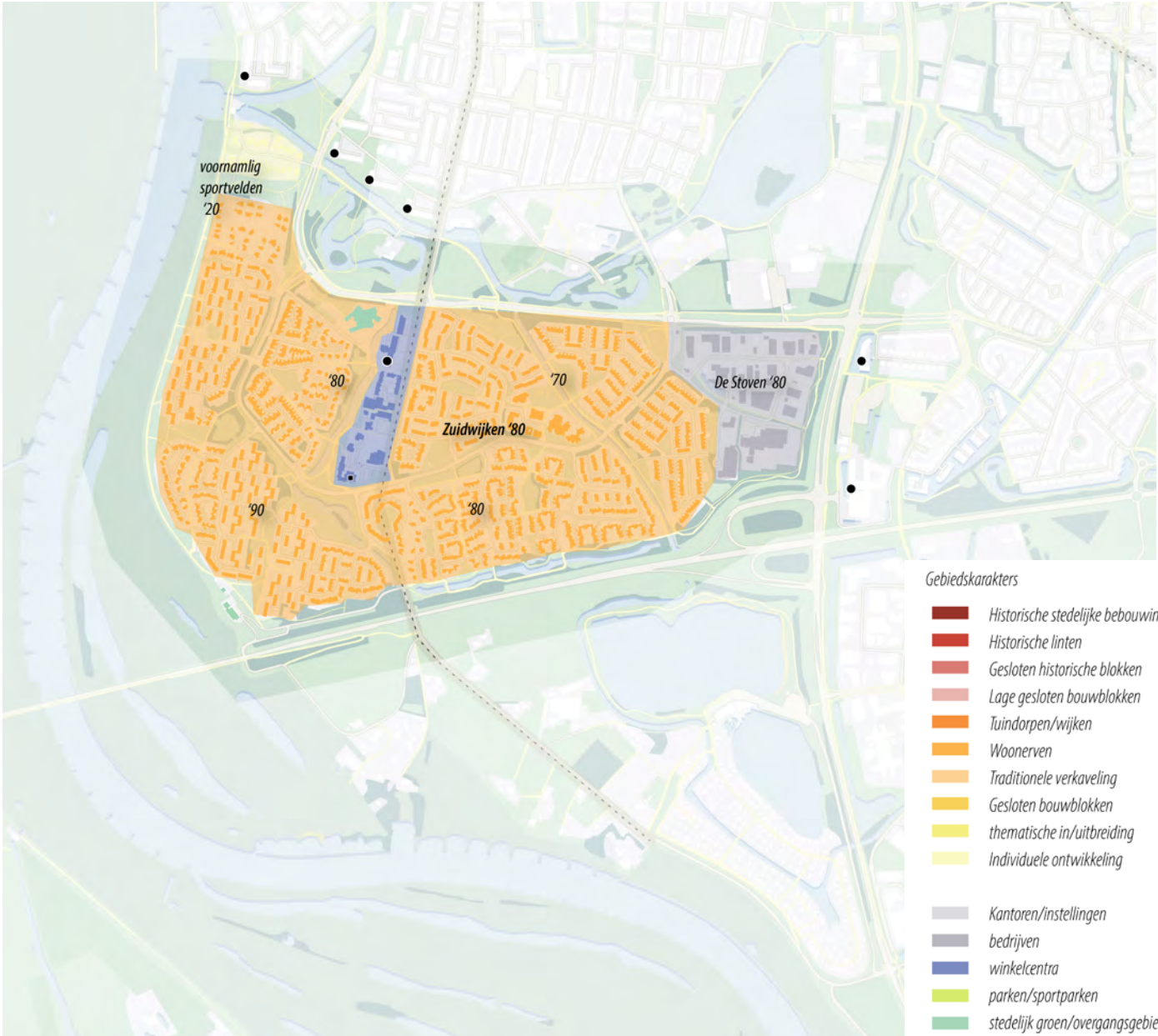


ANALYSE DEELGEBIEDEN | ZUIDWIJKEN EN DE STOVEN

Bebouwing



Openbare ruimte



Leefomgevingskwaliteit

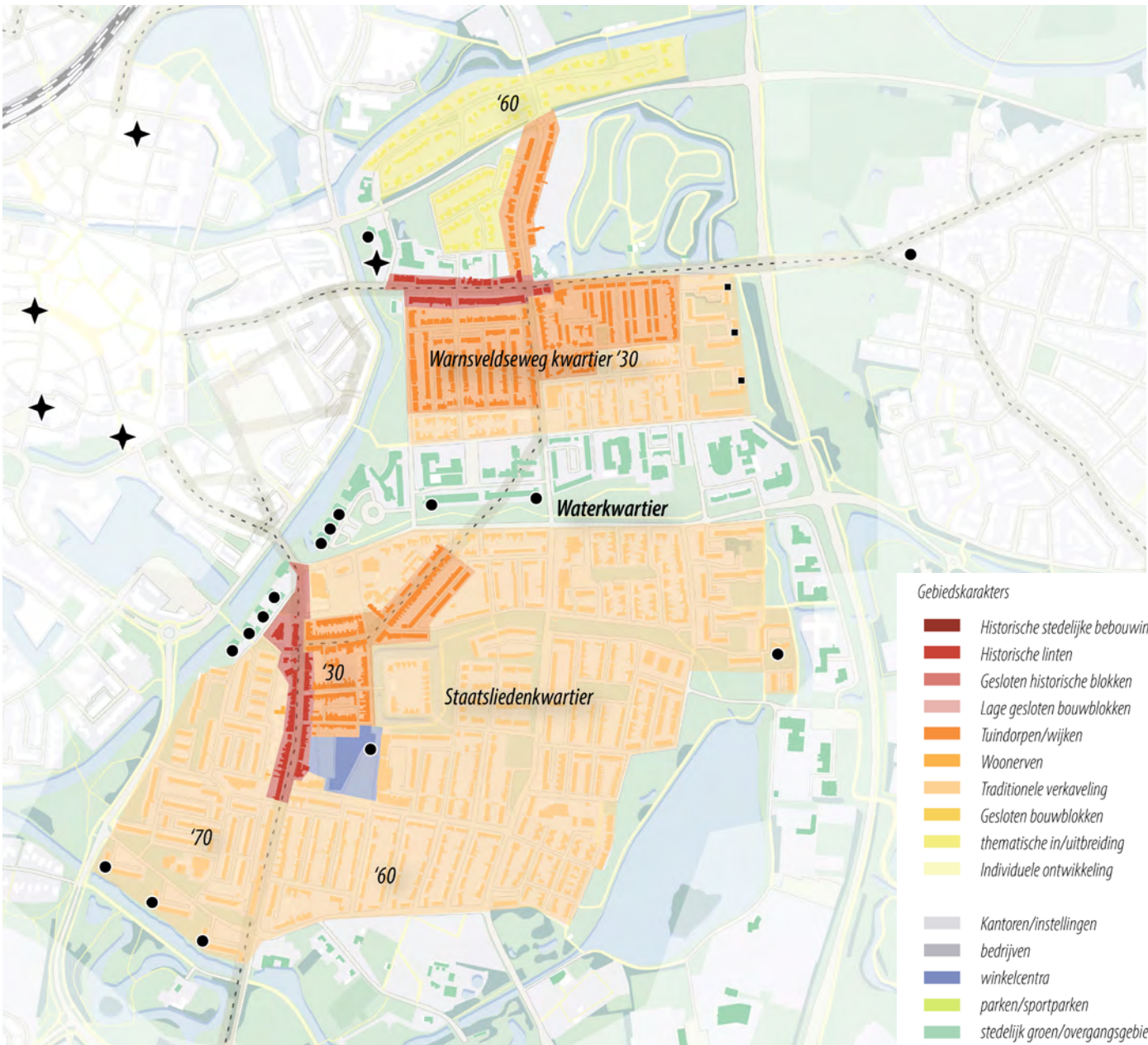


ANALYSE DEELGEBIEDEN | WATERKWARTIER

Bebouwing



Openbare ruimte



Leefomgevingskwaliteit

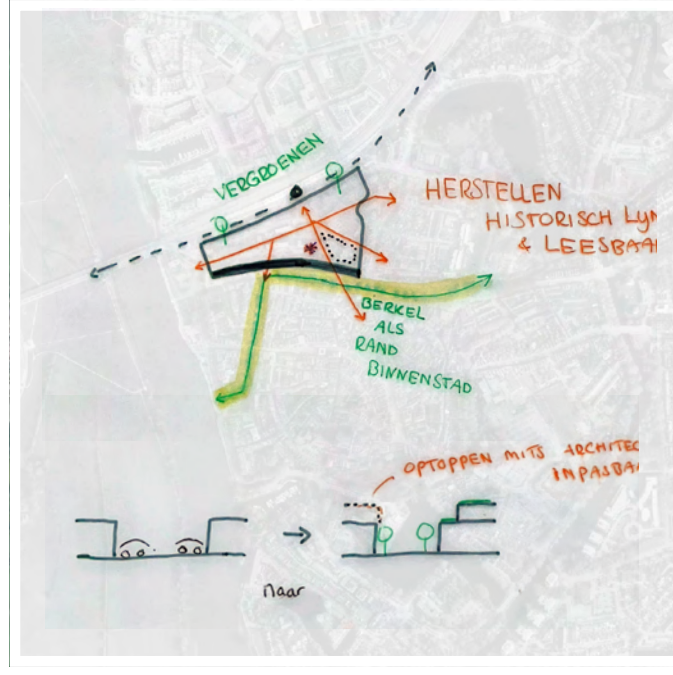


WIJKSCHOUWEN | ONTWIKKELRICHTING DEELGEBIEDEN



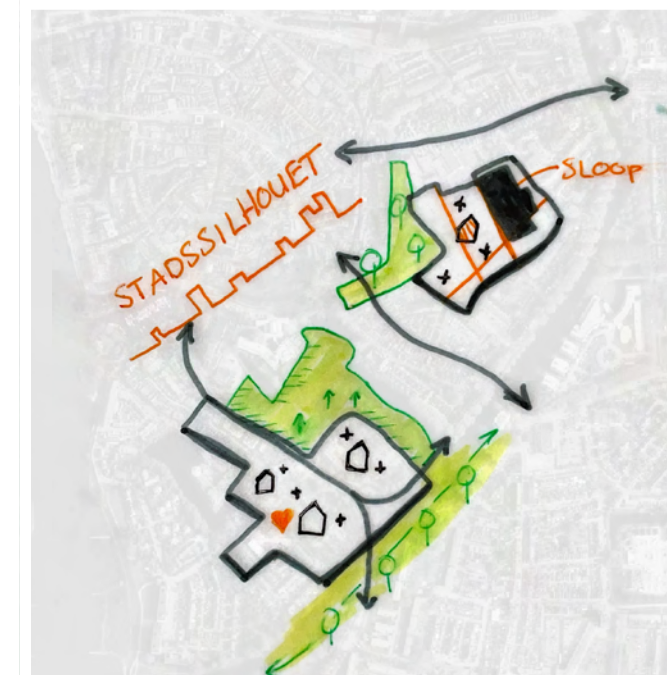
STADSCENTRUM

- Behoud is niet alles bevroren in de huidige situatie, er is ruimte voor verbetering.
- Binnenstadsvisie kan richting geven in concentratie van winkels, positionering aanloopstraten. Bv Spitaalstraat kent veel leegstand.
- Schip van de Walburgiskerk als maximale hoogte
- Verdichting gaat niet ten koste van historisch groen of water
- Inbreiding sluit aan bij de maat en schaal van de binnenstad.



STATIONSGBIED

- Hogere dichtheid rond station, zonder verstoring van stadssilhouet en binnenstad
- Maak van het station de mooiste entree en poort naar Zutphen
- Laat het DNA van Zutphen zien: historische binnenstad, groen en water
- Durf contrast in beeld en beleving toe te voegen
- Speel in op leegstand en krimpende diensteneconomie: kans voor meer wonen
- Zie stationsgebied in samenhang met noordzijde entree missen aan binnenstadzijde
- Twee nieuwe tunnels zorgen voor verbinding, maar op locatie oude spoorwegovergang ontbreekt nog een schakel
- Afstand tussen kleine voetgangerstunnel en onderdoorgang Industrieweg is te groot
- Infrastructuur aan voet van IJsselbrug is nu te dominant vraagt herinrichting
- Verdichting mogelijk met behoud van oude postkantoor
- Versterk de groene zone langs de Berkel



POLSBROEK

- Zorg voor een prettige, uitnodigende entree naar de historische binnenstad wekt nieuwsgierigheid
- Creëer een opmaat naar de binnenstad met maat en schaal die aansluiten: compact stedelijk, behoud van bomen
- Albert Heijn inpassen in nieuwe blokstructuur schaal beter afgestemd op omgeving
- Geen hoogbouw direct aan de rand van de binnenstad
- Onderzoek mogelijkheid voor een toren aan de oostrand (kruising Hoogestraatje/Polsbroek of locatie huidige woningbouw)

HOUTWAL

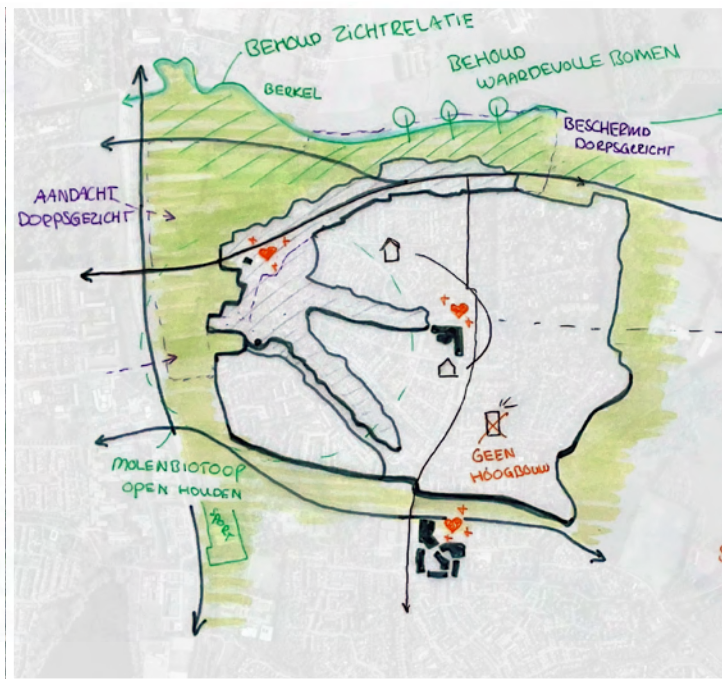
- Vernieuw de wijk met respect voor de natuurlijke en historische 'cadeaus' die de stad biedt
- Bouw op een schaal die goed past bij de omliggende bebouwing én het ruime profiel langs het water
- Vermijd hoogteaccenten; kies voor een evenwichtige, langgerekte strook bouwvolume
- Maak het oude vestingwerk weer zichtbaar en beleefbaar als historisch en groen erfgoed



WATERKWARTIER

- Vernieuwing en verdichting van de Zeeheldenbuurt oost met minimaal 240 nieuwe sociale huurwoningen, plus betaalbare koopwoningen
- Samenhang creëren met herontwikkeling kantoorstrook langs Den Elterweg, voorkomen van losse, geïsoleerde strook
- Mix van wonen en kantoren stimuleren; kantoren en woonfuncties goed combineren (Ieder1 heeft ook kantoorlocatie)
- Waterpartij en groen nu scheiding tussen woon- en kantoreng gebied, kunnen gebied ook verbinden
- Verdichtingsmogelijkheden langs Gerard Doustraat, onder meer bij benzinstation
- Bewuste keuze voor groen langs Gerard Doustraat kan buurt visueel en functioneel knippen
- Verbetering van sociale veiligheid via inrichting fietsstraat en openbare ruimte
- Actieve bewonersparticipatie en sociale cohesie als belangrijk aandachtspunt in ontwikkelingsproces

WIJKSCHOUWEN | ONTWIKKELRICHTING DEELGEBIEDEN



WARNSVELD

- Brede visie nodig voor meer in samenhang
- In het beschermde stadsgezicht en het dorp is ruimte voor inbreiding door vernieuwen van bestaande kavels -(de voormalige brandweerkazerne of de autogarage aan de Rijksstraatweg) mits volgens de huidige dna en met zoveel mogelijk behoud groen en bestaande bomen.
- Een goede ruimtelijke inpassing ook door de vorm van het gebouw en door goede architectuur.
- Menselijke maat
- Buiten de dorpskern - in de naoorlogse uitbreidingswijken - zijn kansen voor verdichten in Scheperskamp door ontwikkelen van (een deel van) de Lage weide
- De groene rand aan de N348 – de Den Elterweg – doortrekken en openhouden.
- Deze hele groene rand kan als stadspark worden doorontwikkeld.

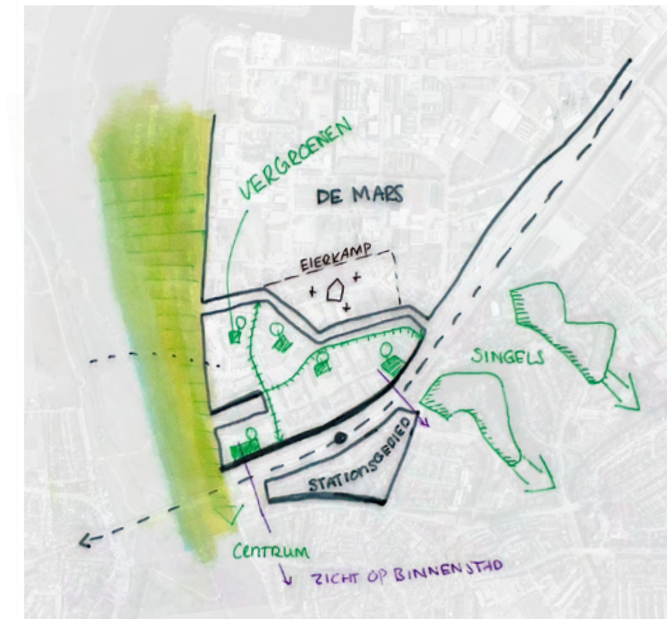


ZUIDWIJKEN

- Verdichting lastig door ruime opzet, veel groen en versnipperde hoekjes
- Groen is het 'goud' van de wijk → waardevolle plekken blijven onbebouwd
- Kansrijke verdichting bij de twee voorzieningenclusters
- Bouw nabij voorzieningen sluit aan bij oudere doelgroep die kan doorstromen
- Ligging aan rondweg maakt hoogbouw herkenbaar in structuur (leesbaarheid)
- Parkeeropgave vraagt slimme oplossingen
- Bouwen voor specifieke doelgroepen (ouderen, woongroepen) kan parkeervraag beperken
- Deelauto-concept past goed bij deze doelgroepen

DE STOVEN

- Transformatie naar wonen is kansrijk
- Ontwikkeling sluit aan bij Zuidwijken, versterkt verbinding met Leesten en nabijgelegen recreatiegebied
- Geen geïsoleerde ontwikkeling, maar integratie in bestaande context
- Oriëntatie op bestaande wijk, niet op Den Elterweg of rondweg
- Groene wijkrand wordt doorgezet
- Kans voor fietstunnel onder Den Elterweg → sluit aan op woningbouw ziekenhuislocatie
- Nieuwe noord-zuidverbinding met sport, zwembad en Vijver aan noordzijde
- Hoogbouw kan oriëntatie en identiteit van de wijk versterken



NOORDERHAVEN

- Verdichten van de Overgangszone tussen zware industrie (De Mars) en historische binnenstad/
- Geen torens direct langs spoor; hoogbouw verder van binnenstad, achter de Dreef
- Hoogbouw in tweede lijn mag hoger zijn dan huidige IJsselwand. Torenstad 2.0 als tegenhanger van historische binnenstad.
- Noorderhaven moet groener!



DE HOVEN

- 24 woningen/ha: geschikt voor dorps bouwen
- Gemeentegrens Brummen geen belemmering; bouwen tot rondweg
- Uitbreiding verdubbelt inwoners- sociale samenhang cruciaal
- Ruimte voor ontmoeting in dorp en uitbreiding
- Gedeelde voorzieningen: voetbalclub, buurthuis, supermarkt, horeca
- Parkstructuren verbinden oud en nieuw via groene randen
- Nieuwe verbindingen nodig; spoor is barrière, huidige onderdoorgangen onveilig
- Ook sociale woningen in De Hoven Noord
- Niet alleen woningen voor instromers uit westen
- Verduurzaming: bewoners terugkeer of herhuisvesting in gebied



KADERS I BELEIDSVELDEN

KADERS VANUIT DE BELEIDSVELDEN

STEDENBOUW

- Centrale vragen: nut en noodzaak hoogbouw, woningbehoefte, welke locaties geschikt.
- Hoogbouw vormgeving: definitie (laag, midden, hoog), gewenste hoogtes, toren vs. wand, architectonische eisen (plint-midden-top).
- Func tiemenging: levendigheid vs. monofunctioneel wonen.
- Binnenstad: discussiepunten: wel/niet hoogbouw, maximale hoogte nabij vs. ver van centrum, zones “Nee”, “Nee tenzij”, “Ja mits”.
- Omgeving & effecten: clustering nabij OV/voorzieningen, privacy, schaduw, windhinder, draagkracht ondergrond.
- Instrument: Hoogbouweffectrapportage (HER) mogelijk als toetsingskader.

WONEN

- Hoogbouw:**
Nodig om woningopgave (2.450 woningen t/m 2034, waarvan 71% betaalbaar) te halen door o.m. efficiënt ruimtegebruik.
- Moet zorgvuldig ontworpen worden,
 - Bijdragen aan stadsidentiteit,
 - Aantrekkelijke openbare ruimte.
- Verdichting:**
- Uitgangspunt "inbreiden gaat voor uitbreiden";
 - Voor al kleine huishoudens, jongeren en ouderen, veel vraag naar appartementen.
 - Groen en voorzieningen essentieel bij verdichtingsprojecten.

MOBILITEIT/ INFRA

- Voorstel hoogtezones:**
- Karakteristiek/dorps: max. 4 lagen
 - Overgangszones/buitengebied: max. 6 lagen
 - Stedelijke wijken: max. 8 lagen
 - Stationsomgeving/centrumrandzones: max. 10 lagen
 - Uitzonderingen: binnenstad en Warnsveld > geen hoogbouw.

GEBIEDSONTWIKKELING & STEDELIJKE SAMENHANG

- Hoogbouw & verdichting zijn geen doel op zich, maar instrumenten om zorgvuldig te sturen op woningbouw, leefkwaliteit en ruimtelijke balans.
- Kernpunten:**
- Binnenstad: geen grootschalige hoogbouw, nadruk op transformatie/hergebruik.
 - Buitenwijken: accenten en verdichting mogelijk, mits zorgvuldig ingepast.
 - Hoogbouw/verdichting altijd gekoppeld aan menselijke maat, leefkwaliteit, participatie en samenhang in de stad.

- Binnenstad:**
- Hoogbouw mag, mits passend in de fijnkorrelige structuur, lager dan de hoogste historische gebouwen.
 - Per locatie kavelpaspoort (incl. archeologie, materiaalgebruik).

- Buiten centrum: meer ruimte voor hoogte en verdichting.**
- Noorderhaven: tot 50 m, onder architectuur.
 - Bufferzone: mix wonen/werken, hoogbouw aansluitend bij bestaande accenten
 - Wijken zoals De Hoven/Leesten: verdichting mogelijk tot ca. 20 m (5-6 lagen).

- Uitgangspunten:**
- Hoogbouw moet architectonisch statement zijn.
 - Levendige plinten (commercieel/maatschappelijk).
 - Openbare ruimte als ontmoetingsruimte (groen boven parkeren).
 - Parkeren ondergronds/maatwerk.
 - Klimaatadaptief: groene gevels, schaduw, windonderzoek.

ECONOMIE

- Hoogbouw/verdichting bedrijventerreinen:**
- Meer gebruik van hoogte en hogere bebouwingspercentages om ruimtegebrek op te lossen.
 - Altijd combineren met groen en klimaatadaptatie.

- Stationsomgeving:**
- Intensiveren van wonen en werken; hoogte benutten bij kantoren/hotels mogelijk.

GROEN EN KLIMAAT:

- Hoogbouw**
Biedt kansen voor meer groen en water doordat er compacter gebouwd wordt; multifunctioneel ruimtegebruik essentieel (ondergronds parkeren, groene daken, nestkasten, gevelgroen). Belangrijk: koele verblijfsplekken dichtbij woningen.

- Verdichting:**
risico op verlies van groen door smalle straatprofielen; toch verplicht vergroenen (semi-openbare plekken, eetbaar/ beleefbaar groen, speelruimte).

- Principes:**
- Water & bodem sturend
 - Natuurinclusief bouwen (puntensysteem)
 - Groen, tenzij... (min. 30% groen, 300 m tot koele plek, 40% schaduw op routes)
 - Meer bomen (1 boom per inwoner in 2050)

- Aandachtspunten vanuit water.**
- Gebruik de signaleringskaart Water en bodem sturend voor een ‘geschikte’ locatie om te ontwikkelen
 - Houdt rekening met de ondergrond en de waterhuishouding met name bij hoogbouw
 - Houdt rekening met zakking van de ondergrond in relatie tot klimaatverandering
 - Creëer waterbuffer op/onder het gebouw of in de directe omgeving

ERFGOED/ CULTUURHISTORIE

Hoogbouw: Mag niet de skyline met historische torens verstoren. Kritisch punt: zicht vanaf Kanonsdijk (westzijde).

- Mogelijk:**
- Hoogbouw op afstand van de binnenstad;
 - Binnenstad alleen beperkte hoogbouwaccenten (tot ±20 m) passend bij historisch weefsel.
 - Buitenwijken: hoogbouw als landmark kan identiteit geven, mits architectonisch hoogwaardig.

STICHTING WAARDEVOL WARNSVELD

- Afwijzend t.a.v. grootschalige kaders voor heel Zutphen.
- Waarde Warnsveld: dorpsaanzicht, groengordels, beschermd dorpsgezicht.
- Kader: geen verdichting of hoogbouw ten koste van groen of erfgoed, liever bescherming dan extra woningen.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Waarom: uitbreiding aan de rand niet houdbaar > compacte stad is beleidslijn (Omgevingsvisie 2040).

Wat: meer stapelen, meervoudig grondgebruik, slimme verkaveling in 3D. Verdichting moet stad versterken en verbinden.

Hoe: nadruk niet alleen op skyline, maar vooral op goede inpassing en leefbaarheid: contact gebouw–maaveld, geen overlast, nieuwe functies, sociale veiligheid, klimaatadaptatie.

Waar: verdichting overal mogelijk; al bij 4 lagen interessante oplossingen. Hoogbouw moet contextueel betekenisvol zijn (accent, landmark).

Kernpunten:
Verdichting ≠ niet alleen omhoog > slimme inbreiding is sleutel. Verbinding met omgeving belangrijker dan hoogte. Nieuwbouw moet kwaliteit toevoegen aan omgeving. Zichtbaarheid van hoogbouw inzetten als kans, niet als probleem.



STEDENBOUW
& STRATEGIE