

HOOGBOUW & VERDICHTING IN ZUTPHEN



STEDENBOUW
& STRATEGIE

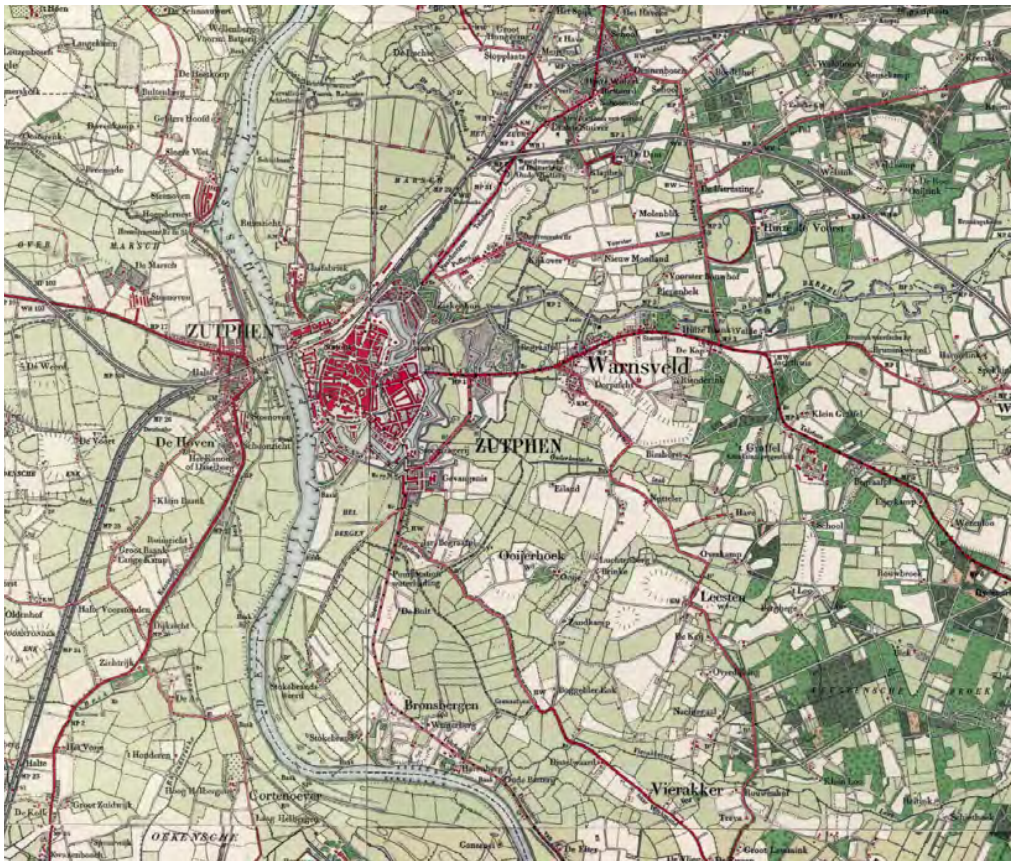




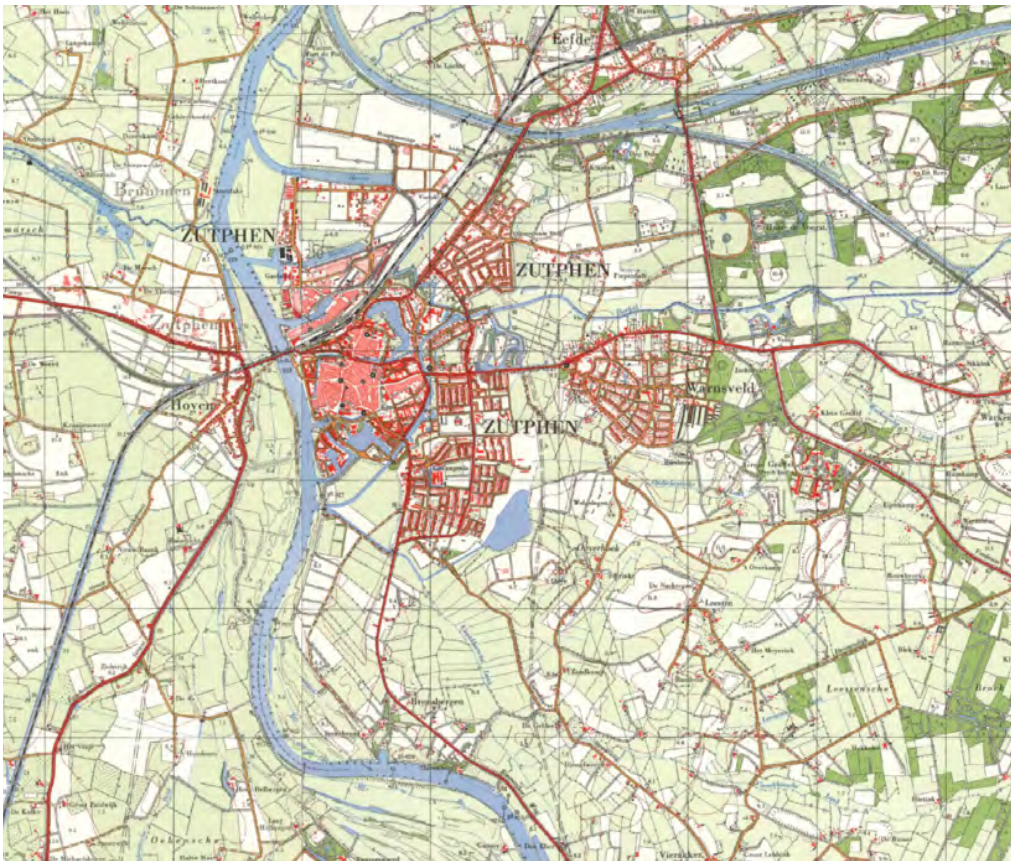




STADSGROEI ZUTPHEN



1900



1940



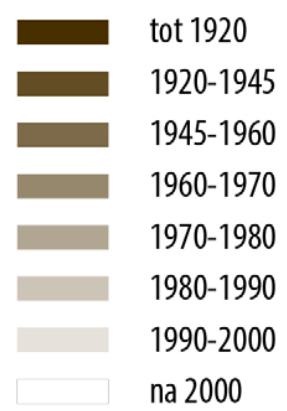
1990



2024

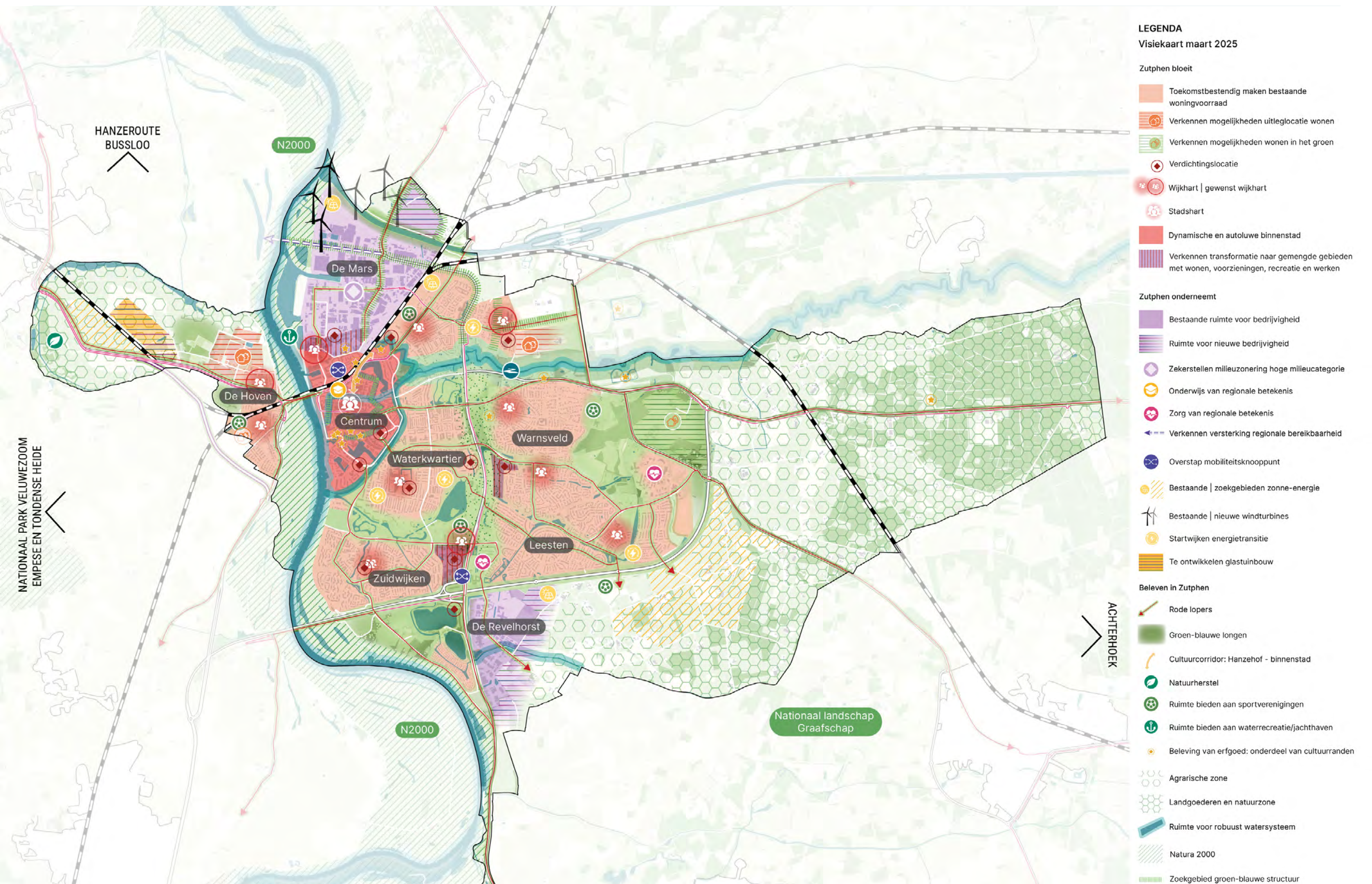
ZOALS WE NU GROEIEN, KUNNEN WE NIET DOORGAAN

Bouwjaren



Bron: BAG

OMGEVINGSVISIE: RUIMTE ZOEKEN IN DE STAD



VERDICHTING: 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?"



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.

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.”

GROEN

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

TORENSTAD

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



ERFGOED & GROEN



STADSSILHOUET

VANAF DE BRUG

HERKENBARE IJSSEL-FRONT



SAMENLEVEN



STADSWANDELINGEN



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”*



KADERS VOOR VERDICHTING & HOOGBOUW

LEESBAAR & LEEFBAAR

DEELGEBIEDEN & HOGER BOUWEN

STADSSILHOUET BLIJFT HERKENBAAR

BINNENSTEDELIJK VERDICHTEN

WIJKCENTRA VERSTERKEN

STERKE GROENE WIJKRANDEN

INTENSIVEREN WERKGEBIEDEN



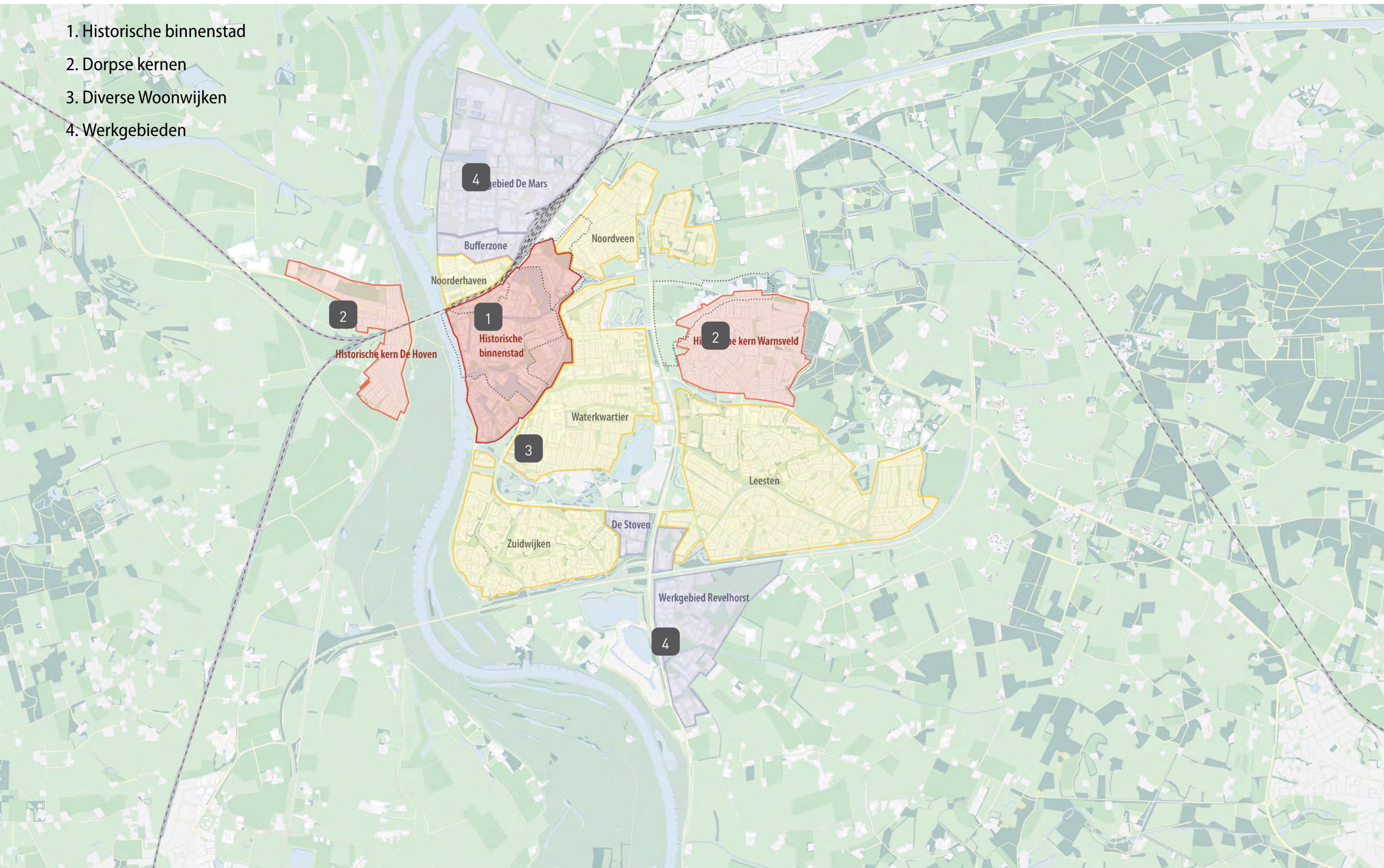


LEEFBAAR



GEBIEDSPROFIELEN

- 1. Historische binnenstad
- 2. Dorpse kernen
- 3. Diverse Woonwijken
- 4. Werkgebieden



HOGER BOUWEN IN ZUTPHEN

CATEGORIE 1: tot 4 lagen (tot 12 m)

CATEGORIE 2: 4 tot 8 lagen (12 - 25 m)

CATEGORIE 3: hoger dan 8 lagen (> 25 m)

windturbines- 100m

Polbeek flat- 38m

Theatertoren- 24m

Nieuwstadkerk- 73m

Watertoren- 46m

Martinuskerk- 25m

Wijnhuistoren- 47m

Walburgiskerk- 76m

Drogenapstoren- 50m

Sterflat- 39m

Ruys de Beerenbrouckstraat- 21m

Heeckeren flat- 21m

Beethovenstraat- 27m
Jaren 60

Ijssel flat- 30m

Het Rondeel- 21m

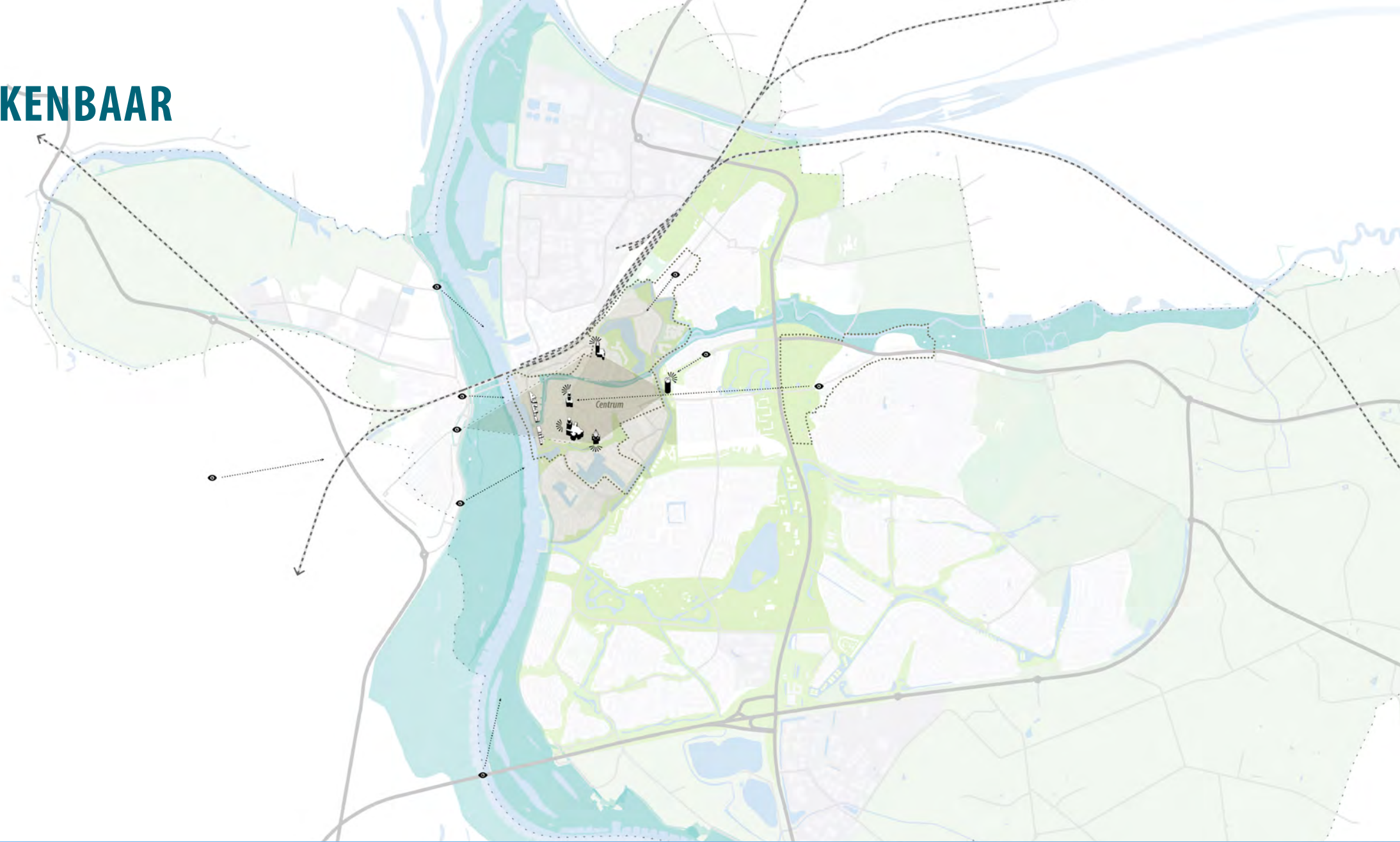
Het Landuis- 27m

Laakse laan- 24m

Ziekenhuis- 24m



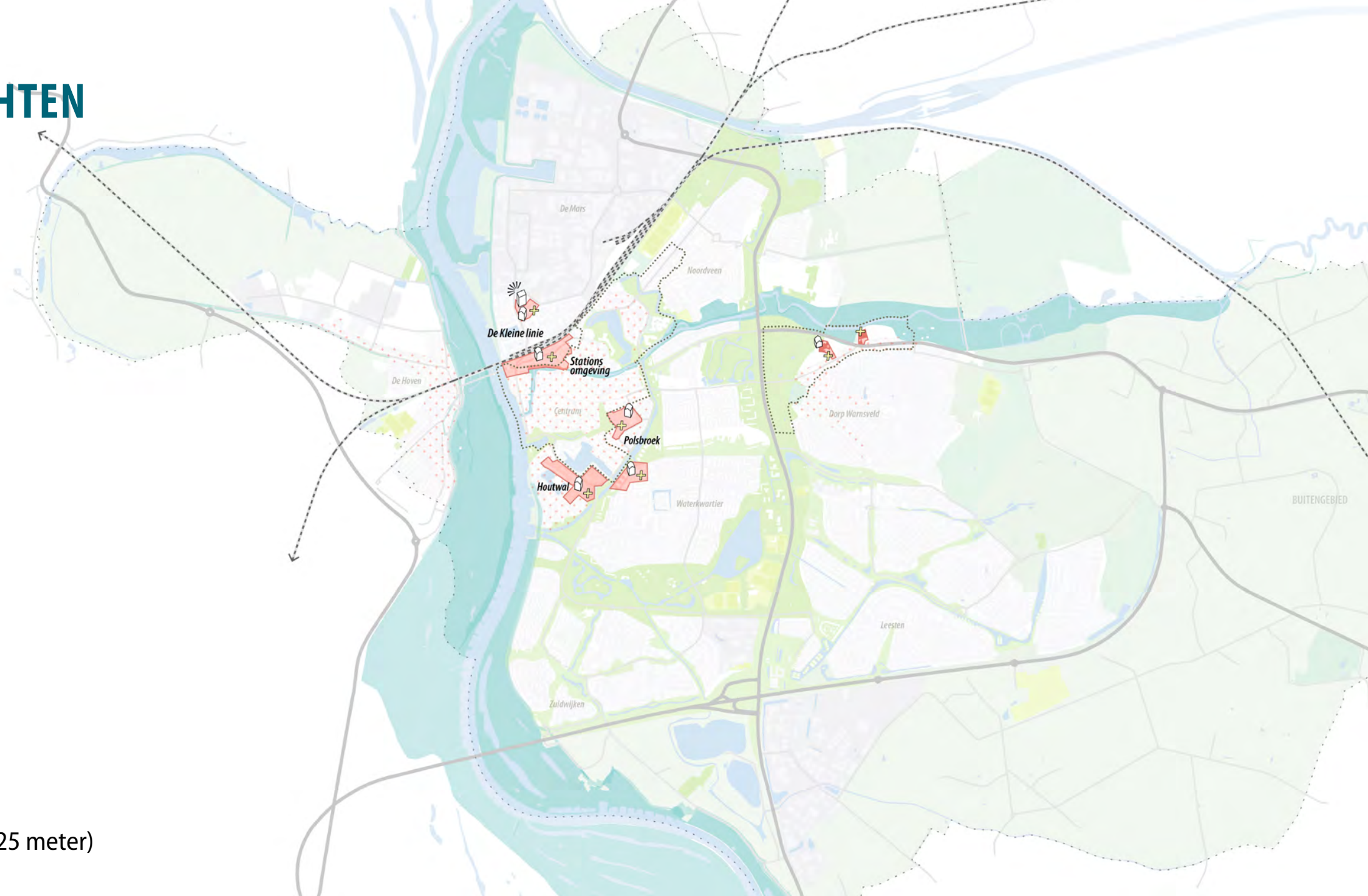
1. STADSILHOUET BLIJFT HERKENBAAR



zicht vanaf de kanonsdijk is heilig
andere zichten silhouet blijft herkenbaar



2. BINNENSTEDELIJK VERDICHTEN



Warnsveld : hoogtecategorie 1 (tot 12 meter)

Binnenstad: hoogtecategorie 2 (tot 25 meter)

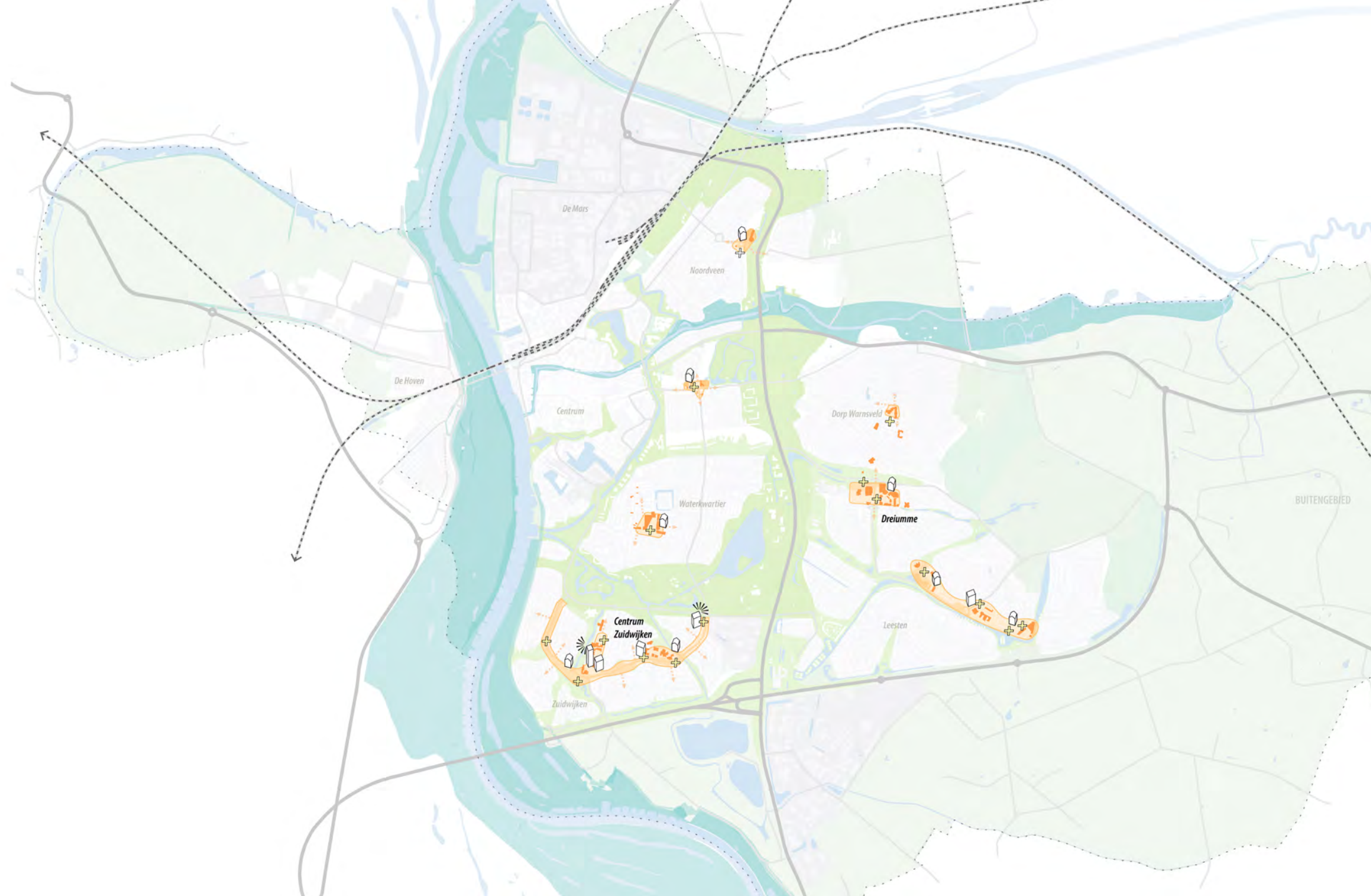
De Nieuwe Linie: basis hoogtecategorie 2

accenten hoogtecategorie 3 (> 25 meter)





3. WIJKCENTRA VERSTERKEN



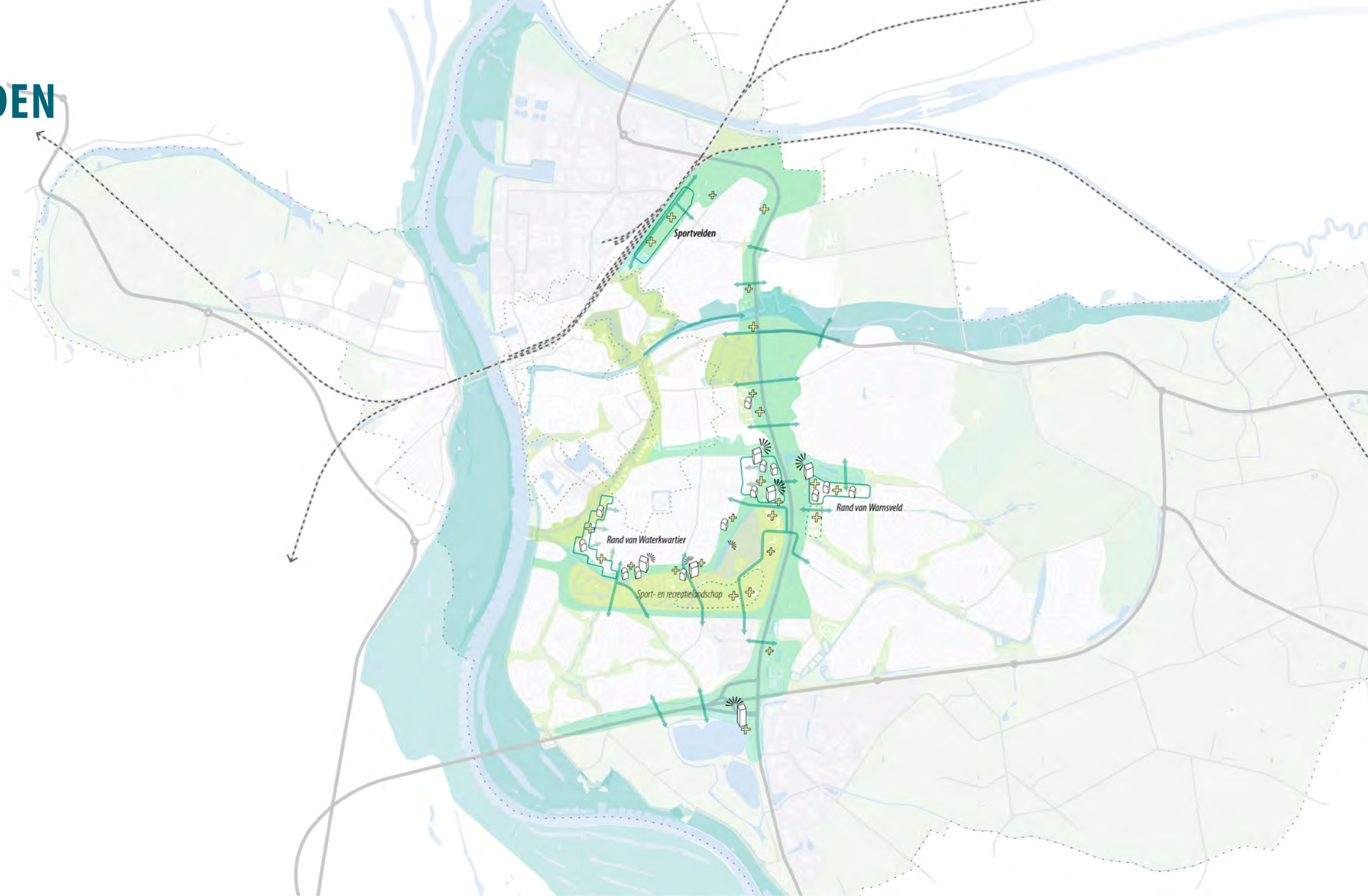
basis hoogtecategorie 1 (tot 12 meter)

accenten hoogtecategorie 2 en 3 (> 25 meter)





4. STERKE GROENE WIJKRANDEN



hoogtecategorie 2 (tot 25 meter)

accenten in hoogtecategorie 3 (> 25 meter)



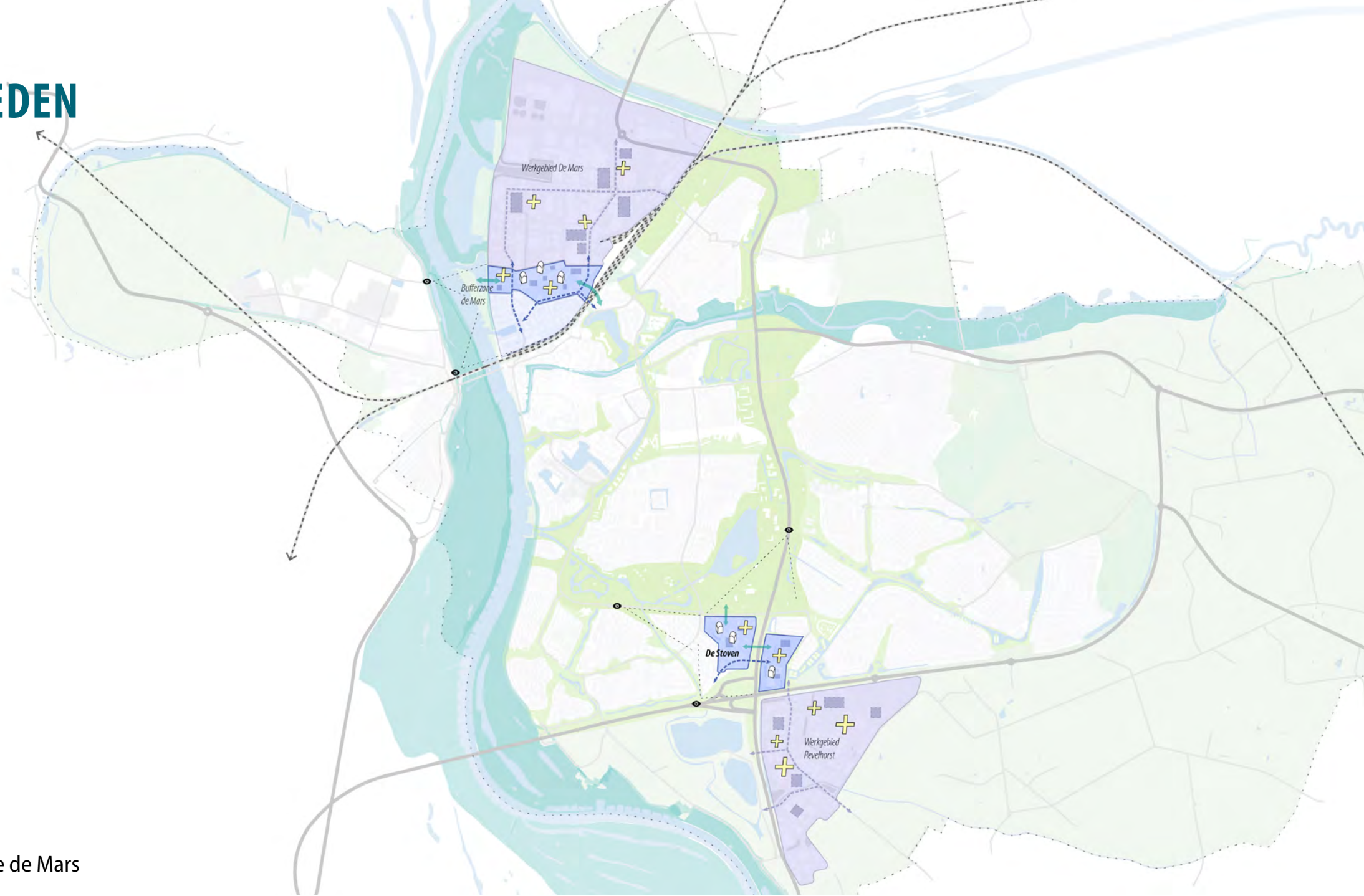


5. INTENSIVEREN WERKGEBIEDEN

hoogtecategorie 2 (tot 25 meter)

accenten in hoogtecategorie 3 (> 25 meter)

functie van de Stoven en bufferzone de Mars wordt
onderzocht in de sociaal economische visie en gebiedsvisie de Mars





STELLINGEN



Stadsdebat Hoogbouw en verdichting in Zutphen

Ga naar

www.menti.com

Voer de code in

1582 0014



Of gebruik een QR code

VERVOLG PROCES



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



WWW.ZUTPHEN.NL/STADSDEBAT

RO@ZUTPHEN.NL

