OPENBAAR

Memo (Forum / raad) *Invulinstructie*

Aan : De gemeenteraad

Van : Het college van burgemeester en wethouders

Datum : 4 maart 2025

Doel: : Informeren **Nummer toezegging:**

Onderwerp : Proces "Beleid voor hoogbouw en verdichting"

Inlichtingen bij : Bas Hermsen, team RED en 06-28037967

Kennisnemen van
Proces “Beleid voor hoogbouw en verdichting”.

Inleiding
De geldende hoogbouwvisie “Nota Stadssilhouet van Zutphen” is op 18 december 2000 vastgesteld door de gemeenteraad. De Nota Stadssilhouet beperkt zich tot mogelijkheden voor hoge gebouwen in en rond de binnenstad van Zutphen en is onderdeel van de Welstandsnota Zutphen. Het hoogbouwbeleid is aan actualisatie en uitbreiding over onze hele gemeente toe.

Met het opstellen van de Omgevingsvisie Zutphen 2040 gaat veel aandacht naar verdichting binnen bestaand bebouwd gebied in de hele gemeente (dus ook Leesten, Warnsveld, de Hoven). Het is van belang dat het huidige beleid voor hoogbouw wordt uitgebreid voor het bebouwde gebied van de gehele gemeente Zutphen en met aanvullende randvoorwaarden ten aanzien van verdichting. Het gaat niet alleen over hoog of laag, maar ook over de effecten op leefbaarheid, kwaliteit van woningen en de openbare ruimte. Ook ligt er een opgave om de beleidsvorming in te passen in het instrumentarium van de Omgevingswet. In voorliggende memo is het proces omschreven voor het nieuw op te stellen beleid voor hoogbouw en verdichting.

Inhoud
Het beleid voor hoogbouw en verdichting zal de handvatten gaan bieden voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. Niet alleen voor hoogbouw, maar ook voor verdichtingsopgaven. Het is nadrukkelijk geen planbeschrijving van de (on)mogelijkheden van de vele verdichtingslocaties, maar het is een hoofdlijn van denken over hoogbouw en verdichting in de stad. Dit kan op diverse manieren uitdrukking krijgen, in zonering, in basisprincipes of in wijze van afwegen. We onderstrepen het belang van betrokkenheid van uw Raad én betrokkenheid van belanghebbenden (waaronder natuurlijk inwoners en stakeholders, zoals werkgroep Zicht op Zutphen, het Wijnhuisfonds, Dorpsraad Warnsveld, Stichting Waardevol Warnsveld, Platform woningzoekenden, Jongerenraad, Bond Heemschut, etc.).

Proces en globale planning
Start (van het inhoudelijk proces) vindt plaats na vaststelling van de Omgevingsvisie gemeente Zutphen door uw raad (naar verwachting april 2025). Het is de wens van de huidige raad om actief aan de slag te gaan met de beleid voor hoogbouw en verdichting. Ook wij vinden tijdige betrokkenheid van de raad bij het proces voor het maken van deze visie belangrijk. Zowel aan de voorkant, over sturing op deze opgave, als ook in de uitwerking in scenario's. Ook willen we de raad inzicht geven in de uitkomst van de participatie rond dit thema, zodat u input kan leveren voor de verdere uitwerking van een visie. De korte doorlooptijd en het goed betrekken van college, raad, inwoners en stakeholders leidt tot een voorkeur voor beleid op hoofdlijnen met richtinggevende principes/zonering.

Om dit proces zorgvuldig vorm te geven wordt voorgesteld om in twee fasen te werken. In fase één wordt een kaderstellende nota opgesteld en voorgelegd aan uw raad ter vaststelling. Met deze randvoorwaarden kan het college het beleid voor hoogbouw en verdichting verder uitwerken (fase 2).

Fase 1:

- *Mei/Juni '25*
  Op basis van voorbeelden, vindt het gesprek met uw raad plaats, in een consulterende vorm (beeldvormend/oordeelsvormend) en gaat over de reikwijdte van de opgave en de denkrichtingen voor sturing op hoogbouw. Tevens wordt een voorstel gedeeld over de wijze van participatie van de belanghebbenden;
- *Augustus - oktober '25*
  Uitwerken van de denkrichtingen in scenario's en sprekende voorbeelden. Voorbereiden participatie inwoners. De opgehaalde denkrichting(en) worden vastgelegd in een kaderstellende nota over hoogbouw en verdichting;
- *November '25*
  Verdiepend gesprek met uw raad vindt plaats op basis van de kaderstellende nota en resultaten van de participatie. De raad stelt uiteindelijk deze kaders vast. (Oordeelsvormend 3 november en besluitvormend 17 november)

Fase 2:

- *Januari – Juni '26 (fase 2)*
  Uitwerken de vastgestelde kaderstellende nota in een omgevingsprogramma.

Vervolg
Het opstellen van de kaderstellende nota wordt voorbereid door een extern ruimtelijk adviesbureau, onder begeleiding van een intern projectleider en projectteam vanuit diverse disciplines. Gezien het maatschappelijk belang van het beleid voor hoogbouw en verdichting stellen we voor om de Raad in positie te brengen voor consultatie en kaderstelling.

Onder de Omgevingswet stelt de gemeenteraad één visie vast voor het hele grondgebied van de gemeente; de omgevingsvisie. De nadere uitwerking en detaillering van de omgevingsvisie vindt plaats in het instrument 'omgevingsprogramma'. Een nieuw instrument waarmee het beleid, dat op hoofdlijnen en doelstellingen in de omgevingsvisie staat, nader worden uitgewerkt. Het beleid voor hoogbouw en verdichting wordt dan ook opgesteld als omgevingsprogramma. Een omgevingsprogramma wordt op grond van de Omgevingswet vastgesteld door het college. Wij stellen dit omgevingsprogramma pas op, nadat uw raad in de kaderstellende nota daarvoor de kaders aan ons heeft meegegeven. De beleidsuitwerking wordt daarna juridisch vertaald in de regels van het

Omgevingsplan gemeente Zutphen. Als een en ander leidt tot aanpassing van de omgevingsvisie, dan zullen wij dit t.z.t. voorbereiden en aan u voorleggen.

De uitvraag en opdrachtverlening voor de selectie van het bureau vindt tussen nu en mei plaats. Ook de eerste ronde van gesprekken kan dan voorbereid worden. Budget voor het opstellen van de visie is door uw raad beschikbaar gesteld (€ 50.000).

Bijlagen

-