



Memo Forum / raad

Aan	: De gemeenteraad
Van	: Het college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	: Informeren gemeenteraad over het proces om te komen tot een kaderstellende nota hoogbouw en verdichting
Zaaknummer	: 1043193
Doel	: Informeren

Kennisnemen van

het proces om te komen tot een kaderstellende nota beleid hoogbouw en verdichting en de daarbij behorende participatie en de rol van de gemeenteraad.

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 voor onze hele gemeente toe. Hiervoor wordt een kaderstellende nota hoogbouw en verdichting opgesteld. In november 2025 staat de vaststelling van de kaderstellende nota hoogbouw en verdichting door de gemeenteraad gepland. Deze nota zal dan ook het nieuwe toetsingskader vormen voor de projecten in Zutphen die hoogbouw- en verdichtingsopgaven bevatten. Om te komen tot een geactualiseerd beleidskader is participatie van belang. Wij willen de gemeenteraad, ter voorbereiding op de beeldvormende vergadering van 16 juni 2025, informeren met de bijlage waarin de voorgestelde participatie nader is toegelicht. Ook is de memo Proces "Beleid voor hoogbouw en verdichting" van d.d. 4 maart 2025 bijgevoegd als bijlage.

Inhoud

In de Omgevingsvisie Zutphen 2040 gaat veel aandacht naar verdichting binnen bestaand bebouwd gebied in de hele gemeente (ook Leesten, Warnsveld, De Hoven). Het is van belang dat het beleid voor hoogbouw wordt uitgebreid met randvoorwaarden ten aanzien van verdichting. De kaderstellende nota gaat gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Zutphen. Het gaat niet alleen over hoog of laag, maar ook over de effecten op leefbaarheid, kwaliteit van woningen en de openbare ruimte. De totale opgave tot 2040 voor verdichten wordt in het nader op te stellen programma hoogbouw en verdichting vastgesteld. Dit is dan het juridisch kader waarbinnen afwegingen worden gemaakt. Daar waar minder verdichten kan leidt tot meer verdichten op andere locaties. Het adviesbureau Urhahn (opsteller van de huidige hoogbouwvisie) heeft de opdracht gekregen om de kaderstellende nota op te stellen en de daarbij behorende participatie te begeleiden. De wijze van participatie en de rol van de gemeenteraad hierin willen wij graag met de gemeenteraad bespreken tijdens de beeldvormende vergadering op 16 juni 2025.

Na de beeldvormende vergadering gaat de participatie van start. Urhahn heeft een duidelijke visie op de opgave hoogbouw en verdichting. We gaan op zoek naar manieren waarop hoogbouw en verdichting bijdragen aan de identiteit van de stad én willen we zorgen voor een goede verdeling van de lusten en de lasten. Het gaat om een rechtvaardige verdeling van de verdichtingsopgave binnen de gemeente. We geven dat de werktitel rechtvaardige hoogbouw en verdichting. Rechtvaardige verdichting ziet toe op:

- Niet afwentelen: voorkomen dat door hoogbouw of verdichting ongewenste effecten hebben op de omgeving, de openbare ruimte of elders in de stad;
- Oog voor identiteit en erfgoed: verdichting draagt bij aan de stad met oog voor de geschiedenis en de identiteit. Dat kan ook met een eigenzinnige toevoeging of contrast. Erfgoed is niet alleen fysiek, maar kan landschappelijk of immaterieel zijn.
- Verdelen van de kosten: hoger bouwen is duurder, maar dat betekent niet dat hoogbouw alleen voor het hogere segment is. Klassiek zijn de hoogste woningen met het beste uitzicht de dure woningen en zitten de sociale woningen aan de schaduwzijde. Kan dat ook anders?
- Sociale samenhang: boven de vierde verdieping krijg je niet meer echt mee wat er op straat gebeurt en ben je minder betrokken bij het dagelijks leven en de stad. Belangrijke opgave is om nieuwe bewoners deel uit te laten maken van de buurt.
- Met de omgeving: verdichten in de bestaande stad is complex en geeft overlast. Het is van belang direct omwonenden mee te nemen in het ontwikkelproces en de meerwaarde van het project voor de buurt te vinden.

Omdat Urhahn de participatie zelf begeleidt worden de inhoudelijke beleidsvorming en het participatieproces sterk verweven met elkaar. Hiermee hebben wij de informatie uit eerste hand en ontstaat eigenaarschap en betrokkenheid van Zutphen en Warnsveld. In de beeldvormende vergadering gaan wij graag met de raad hierover in gesprek. Wij willen ophalen hoe de raad aankijkt tegen dit proces en de inhoud en reikwijdte van de kaderstellende nota. Ook willen wij uitleg geven over de verschillende participatiemomenten en -instrumenten die ingezet worden. Het gaat hierbij om een adviserende rol voor deelnemers aan de participatie. Wij vragen hierin ook een actieve rol van de raadsleden.

Vervolg

In juni willen wij stadswandelingen en ronde tafelgesprekken organiseren met stakeholders en inwoners. Parallel hieraan willen wij een brede enquête uitzetten onder onze inwoners, belangenorganisaties en het bedrijfsleven. Ook willen wij de jeugd actief bevragen op dit onderwerp. Wat uit deze participatiemomenten wordt opgehaald willen wij behandelen in een stadsdebat. Dit kan op een locatie als de buitensociëteit. Dit stadsdebat staat gepland voor 17 september. De uitkomst van het stadsdebat wordt dan verwerkt in de kaderstellende nota.

Bijlagen

1043193 - Bijlage 1 - Memo beleid hoogbouw- en verdichting d.d. 20250304

1043193 - Bijlage 2 - Participatieaanpak en proces door Urhahn