ERFGOED ADVIESRAAD ZUTPHEN

ADVIES

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zutphen

Adviesverzoek van:
Gemeente Zutphen

Behandelnummer adviesverzoek
EAR 2025-095

Voorzitter
De heer [redacted] (voorzitter)

Aanwezige commissieleden
de heer [redacted]
de heer [redacted]
de heer [redacted]

Niet aanwezig
De heer [redacted]
de heer [redacted]
de heer [redacted]

namens de gemeente Zutphen
de heer [redacted] vervangend secretaris/ monumentenadviseur/bouwhistoricus
de heer [redacted] adviseur erfgoed gemeente Zutphen

Beleidsveld
X Ruimtelijke ordening
0 Welstand
X Monumentenzorg

Datum vergadering
16 september 2025

Datum advies
22 september 2025

Relevante wet- en regelgeving
Verordening op de Fysieke Leefomgeving (Vfl 2021)
Omgevingswet

Aangeleverde stukken
Bijlage 2. EAR 2025-093 Advies Hoogbouwvisie avg
Bijlage 3. Kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen 10.9.2025-def
Bijlage 4. Ambtelijk advies monumentenzorg Hoogtevisie
Bijlage 5. Hoogbouwvisie een cultuurhistorische benadering MG
Bijlage 6. Route De Hoven (Noord) en Stadssilhouet 20250701jpg (1)
Bijlage 7. Route Noorderhaven, noordelijke binnenstad en Noordveen 20250701jpg (1)
Bijlage 8. Route Warnsveld 20250701
Bijlage 9. Route Zuidelijke binnenstad en Waterkwartier 20250701
Bijlage 10. Route Zuidwijken en De Stoven 20250701

Titel onderwerp: 095. Advies Hoogtevisie

Toelichting en voorafgaand

De gemeente Zutphen heeft vooralsnog geen visie (en beleid) op hoogbouw. Gemeente Zutphen kan daarom alleen per geval een standpunt bepalen, terwijl vragen voor hoger bouwen de afgelopen periode regelmatig aan de gemeente werden gesteld. Er is daarom een eerste nota van uitgangspunten opgesteld die in november van 2025 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Vooruitlopend op de behandeling in de raad vindt participatie plaats en in dat kader is de Erfgoedadviesraad (EAR) op 20 mei jl. bevraagd op het onderwerp.

ERFGOED
ADVIESRAAD
ZUTPHEN

Postadres
Postbus 41
7200 AA Zutphen

Tijdens die vergadering is aan de EAR het procesverloop geschetst en zijn de eerste gedachten met elkaar gedeeld. Er is toen door stedenbouwkundig bureau Urhahn een toelichting gegeven op het plan van aanpak voor een hoogtevisie voor de gemeente Zutphen. In de EAR is vervolgens gesproken over aandachtspunten die zij de gemeente Zutphen hierover wilde meegeven, het belang van het silhouet van de stad en de mogelijkheden voor hoge nieuwbouw en zo ja waar. Ook is gesproken over het eventuele vrijwaren van de strook direct om de binnenstad van hoogbouw en welke hoogtes kunnen gelden voor afzonderlijke gebouwen, zoals het terrein van de AH aan de Polsbroek.

In de periode na de vergadering van 20 mei hebben stadswandelingen (15, 16 en 18 juli jl.) plaatsgevonden, waaraan ook leden van de Erfgoedadviesraad hebben deelgenomen en input leverden. Ook zijn verschillende ambtelijke afdelingen om advies gevraagd, waaronder archeologie en monumentenzorg. Een en ander heeft geresulteerd in een concept-kadernota Hoogbouw en Verdichting Zutphen 10.9.2025-def.

Adviesvraag
Nu een meer concreet stadium in het proces is bereikt wordt de Erfgoedadviesraad opnieuw om advies gevraagd, ditmaal over deze gemeentelijke concept-Kadernota.

Advies EAR 2025-093 n.a.v. zitting 20 mei 2025
De Erfgoedadviesraad heeft waardering voor de concept Hoogtevisie. De belangrijke overwegingen komen aan de orde, zoals de relatie met alle relevante ruimtelijke aspecten (zoals groen, water, cultuurhistorie, ecologie, kwaliteit leefomgeving, enzovoorts). Zo kan per locatie een goede afweging worden gemaakt welke hoogte past. De Erfgoedadviesraad geeft mee dat het stadssilhouet vanaf de overzijde van de IJssel het visitekaartje van Zutphen is, waarmee zeer zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Een interventie is hier niet gewenst. Plat geformuleerd: blijf daar vanaf. Dat betekent dat goed naar de maximale bouwhoogten van gebouwen ten oosten van de binnenstad moet worden gekeken. De overgangszone tussen binnenstad en daarbuiten is in het verleden aangetast, wat wellicht mogelijkheden biedt. Maar ze valt ook samen met, of raakt aan, de 17e eeuwse vestingwerken, wat een grote zorgvuldigheid vraagt. Vooral daarbuiten is qua hoogbouw meer mogelijk.

Definitief advies en conclusie
(Advies EAR 2025-095, n.a.v. zitting 16 september 2025)
De Erfgoedadviesraad spreekt (wederom) waardering uit voor de concept-kadernotie, die deze zitting voorligt ter advisering. De notitie is volgens de adviesraad in opzet een goed, richtinggevend document, en bevat ren aanzien van hoogbouw een grondige motivatie. Daarbij merkt de raad op dat (met name) de cultuurhistorische waarden van de historische binnenstad goed aan de orde komen, maar in het vervolg nog nader uitgewerkt moeten worden.
De nota geeft volgens de raad wel maximale hoogtes aan, maar geeft echter geen inzicht wat de ruimtelijke impact van deze hoogtes op locatieniveau is. Wat 'verdichting' voor de verschillende locaties kan betekenen ontbreekt eveneens. Ten behoeve van de nadere uitwerking van de kadernota adviseert de adviesraad de bovenstaande adviespunten verder uit te werken.

De adviesraad begrijpt uit een nadere toelichting dat deze kadernota een voor de gemeente Zutphen nieuw instrument is, dat vooraf gaat aan een op te stellen hoogbouwprogramma, in het kader van de Omgevingswet. Daarmee biedt deze nota kaders en richting voor het nog op te stellen programma, en heeft het niet de intentie om uitputtend te zijn. Deze (nieuwe) opzet blijkt echter volgens de raad niet voldoende uit de inleiding. De raad adviseert dan ook in de inleiding duidelijker in te gaan op de reikwijdte van deze kadernota, hoe de nota zich verhoudt tot het nog op te stellen programma, en meer duidelijkheid te verschaffen over wat de nota wel, en vooral ook wat de nota niet is.

Postadres
Postbus 41
7200 AA Zutphen

De adviesraad spreekt zijn waardering uit voor de, welhaast filosofische benadering van hoogte en hoogbouw. Tegelijkertijd merkt de raad op dat een specifieke beschouwing op het fenomeen verdichting ontbreekt. Vanwege het nauwe verband tussen hoogbouw en verdichting adviseert de adviesraad beide aspecten gelijkwaardig te behandelen en een aanvullende passage op te nemen over verdichting.

Hierboven is al gememoreerd dat (met name) voor hoogbouw in de historische binnenstad een uitgebreide cultuurhistorische en ruimtelijke analyse is uitgevoerd, met name gericht op de impact van hoogbouw op het silhouet van de stad. Een dergelijk uitgebreide analyse ontbreekt in z'n geheel voor de overige wijken en gebieden, terwijl ook hier een gedegen analyse veel noodzakelijke informatie kan verschaffen die van belang is voor het maken van een weloverwogen keuze voor hoogbouw en/of verdichting. Hierbij kan, naast cultuurhistorische waarden, gedacht worden aan groen- en waterstructuren, landschappelijke waarden, maar bijvoorbeeld ook aan volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Ter aanvulling wordt als voorbeeld De Zuidwijken genoemd, als wijk met, vergeleken met andere voorbeelden elders, een hoge stedenbouwkundige, groene en ruimtelijke kwaliteit. Deze komt terug in de relatie tussen de verschillende structuren en schaalniveau's, en in het samenspel tussen zowel de straat en perceel, en met groenstructuren en landschappelijke elementen. Bij het toevoegen van hoogte en/of verdichting is het dan ook van belang de ruimtelijke kwaliteiten van een locatie als uitgangspunt te nemen.

De adviesraad is van mening dat hoogbouw of verdichting alleen dan toegepast kan worden als dit ook een kwalitatieve meerwaarde geeft. Dit principe mist echter nog criteria en een onderbouwing.

De adviesraad adviseert dan ook in de nota bij iedere ontwikkeling het uitvoeren van een gebiedsanalyse als voorwaarde te stellen, en daarin de te analyseren aspecten te benoemen, waaronder in ieder geval landschappelijke (hoogte, groen en water), cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuren, ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten. De daadwerkelijk te realiseren 'verdichting' en 'bouwhoogte' zouden te allen tijde gebaseerd moeten zijn op een dergelijke gebiedsanalyse.

De Erfgoedadviesraad blijft graag op de hoogte van dit onderwerp en vraagt de secretaris het advies over te brengen naar het college.

Namens de Erfgoedadviesraad Zutphen,



voorzitter Erfgoedadviesraad Zutphen



plv.ambtelijk secretaris

ERFGOED
ADVIESRAAD
ZUTPHEN

Postadres
Postbus 41
7200 AA Zutphen