



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1324061

Onderwerp:	Nota van Uitgangspunten Coenensparkstraat 201
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid 3. Werken en leren

Gemeenteraad:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder:	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Hofman, Chantal	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

de Nota van Uitgangspunten Coenensparkstraat 201, inclusief kavelpaspoort en beeldkwaliteit, vast te stellen.

Inleiding

Voor de voormalige Lianderlocatie aan de Coenensparkstraat 201 heeft een initiatiefnemer een plan ingediend voor herontwikkeling naar een gemengd stedelijk gebied met onder andere wonen, werken, hotel en voorzieningen. De ontwikkellocatie van Liander bevindt zich op het bedrijventerrein De Mars en maakt deel uit van de Bufferzone zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zutphen 2040. De ambitie is om hier een daadwerkelijk gemengd gebied te ontwikkelen, waarin wonen en werken samenkomen en leiden tot synergie en een specifieke gebiedskwaliteit. Het plangebied kan in die zin niet los worden gezien van de doelstellingen voor de Bufferzone: functiemenging, economisch benutten en het toevoegen van nieuwe werkgelegenheid.

Om dit initiatief zorgvuldig te begeleiden en te kunnen toetsen is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De NvU beschrijft de kaders voor de herontwikkeling van de locatie naar een gemengd stedelijk gebied met een combinatie van wonen, werken, maatschappelijke functies en een hotel, passend binnen de ambitie voor de Bufferzone. De nota bevat uitgangspunten voor de stedenbouwkundige opzet, het programma en de functiemix, bouwvolumes en bouwhoogtes, mobiliteit, milieu en beeldkwaliteit. Daarbij wordt ook voorzien in een zorgvuldig gepositioneerd hoogteaccent van maximaal 14 bouwlagen (circa 45 meter), uitgevoerd als een slanke toren op de tweede lijn, waarmee wordt aangesloten bij het Zutphense stadssilhouet en het IJsselfront wordt geaccentueerd zonder de maat en schaal van de directe omgeving te domineren. Deze hoogte draagt bij aan oriëntatie, identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het gebied, terwijl tegelijkertijd wordt gestuurd op een goede inpassing, beperking van mogelijke hinder en behoud van een menselijke maat in de openbare ruimte. Parallel wordt een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin afspraken zijn gemaakt over de samenwerking, het proces en het kostenverhaal in de initiatieffase.

De ontwikkeling van de voormalige Lianderlocatie heeft de aandacht van de gemeenteraad, ondernemers op De Mars en de omwonenden:

- In september 2025 heeft de bewonersgroep “Kwaliteit aan de IJssel” een brief gestuurd aan gemeenteraad en college, waarin zorgen zijn geuit over onder meer de ruimtelijke kwaliteit, verkeersimpact, functiekeuzes en de participatie.
- Deze brief heeft geleid tot schriftelijke raadsragen (2025-V0027), waarin onder andere is gevraagd naar de gemeentelijke regierol, de mate van participatie, de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling en de balans tussen economische en maatschappelijke functies.

Wij als college hebben de brief en de schriftelijke raadsragen beantwoord en aangegeven dat het gemeentebestuur in deze fase stuurt naar het opstellen van een Nota van Uitgangspunten, waarin de ruimtelijke en beleidsmatige kaders worden vastgelegd.

De voorliggende Nota van Uitgangspunten vormt daarmee het inhoudelijke antwoord op zowel de brief van de bewonersgroep “Kwaliteit aan de IJssel” als de schriftelijke raadsragen. Met dit voorstel vragen wij de gemeenteraad de NvU Coenensparkstraat 201, inclusief kavelpaspoort en beeldkwaliteit, vast te stellen, zodat duidelijke en door de raad vastgestelde kaders gelden voor de verdere planuitwerking.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten, inclusief kavelpaspoort en beeldkwaliteit, wordt beoogd:

- Een kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling mogelijk te maken op een strategische locatie aan het IJsselfront;
- Economische benutting, het toevoegen van werkgelegenheid en het combineren van verschillende functies, rekening houdend met de milieuruimte op De Mars;
- Te sturen op een gemengd gebied met wonen, werken, hotel en voorzieningen;
- De ruimtelijke kwaliteit, stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit te borgen;
- Een helder kader te creëren voor de initiatiefnemer, de omgeving en gemeentebestuur voor de verdere planvorming;

- Risico's in latere fasen te beperken door vooraf duidelijke randvoorwaarden vast te stellen.

Argumenten

1. De Nota van Uitgangspunten biedt een richtinggevend kader voor de verdere planvorming en uitwerking van het ontwikkelplan.

De NvU geeft richting aan de ontwikkeling door het vastleggen van stedenbouwkundige, programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden. Daarbij wordt niet alleen bepaald wat er kan, maar ook onder welke voorwaarden en met welke kwaliteit de ontwikkeling moet plaatsvinden.

De NvU bevat onder meer kaders voor de gewenste functiemenging, bouwvolumes, ruimtelijke structuur, beeldkwaliteit, inrichting van de openbare ruimte en de aansluiting op de omgeving. Daarmee vormt de NvU een samenhangend afwegingskader, waarin gemeentelijke beleidsdoelen, locatie-specifieke kenmerken en ruimtelijke kwaliteit zijn geïntegreerd. Voor de initiatiefnemer biedt de NvU duidelijkheid over de bandbreedte waarbinnen het ontwikkelplan kan worden uitgewerkt. Tegelijkertijd behoudt het gemeentebestuur met deze kaders regie op de ontwikkeling en kan zij toetsen of het uiteindelijke plan bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en beleidsdoelstellingen.

Door de NvU vast te stellen wordt een belangrijke stap gezet in het initiatiefproces, waarbij vooraf richting wordt gegeven en in latere fasen meer detail en onderbouwing kan plaatsvinden.

2. Door het vaststellen van een kader wordt ruimtelijke kwaliteit en inpassing geborgd.

Door het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten, inclusief beeldkwaliteit en kavelpaspoort, worden duidelijke eisen en ambities geformuleerd voor de stedenbouwkundige opzet, architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Hiermee wordt geborgd dat de ontwikkeling niet alleen functioneel passend is, maar ook bijdraagt aan een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit die aansluit bij de karakteristiek van de locatie.

De NvU bevat concrete randvoorwaarden ten aanzien van schaal en maat, bouwhoogtes, rooilijnen, functiemenging en de inrichting van het IJsselfront en de stadsentree. Ook zijn eisen opgenomen voor de kwaliteit van de plinten, de openbare ruimte en de samenhang tussen bebouwing en omgeving. Hierdoor wordt gestuurd op een samenhangend en herkenbaar gebied dat aansluit op de bestaande structuur.

Daarnaast is met de NvU invulling gegeven aan de aandachtspunten van de bewonersgroep "Kwaliteit aan de IJssel", die nadrukkelijk heeft gewezen op het belang van aansluiting op de Noorderhaven en het IJsselfront. Door expliciete eisen te stellen aan stedenbouw, schaal, beeldkwaliteit en ruimtelijke samenhang worden deze aandachtspunten meegenomen en wordt geborgd dat de verdere planuitwerking hierop aansluit.

3. Er wordt invulling gegeven aan de wens tot gemeentelijke regie.

In de schriftelijke raadsragen (2025- V0027) is gevraagd om regie van het gemeentebestuur op deze locatie. Met de NvU neemt het gemeentebestuur deze regierol door vooraf duidelijke kaders te stellen voor de ontwikkeling. De NvU is een gebruikelijke stap in het initiatievenproces en zorgt voor transparante besluitvorming en betrokkenheid van de gemeenteraad aan de voorkant.

4. De Nota van Uitgangspunten past binnen de ambities van de Omgevingsvisie, Bufferzone (in ontwikkeling) en het regionaal Ontwikkelperspectief (in ontwikkeling).

De NvU sluit aan op de ambities uit de Omgevingsvisie gemeente Zutphen 2040 en de ontwikkelrichting voor de Bufferzone tussen De Mars en de Noorderhaven. In deze beleidskaders wordt voor een aantal gebieden ingezet op transformatie van monofunctionele werkgebieden naar gemengde stedelijke milieus, waarin wonen, werken en stedelijke voorzieningen op een zorgvuldige manier met elkaar worden gecombineerd.

De ontwikkeling van de voormalige Lianderlocatie past binnen deze koers door in te zetten op functiemenging, verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en het versterken van de relatie tussen stad en IJssel. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een aantrekkelijke, leefbare en toekomstbestendige stad.

Daarnaast wordt met de NvU aangesloten bij de doelstelling voor de Bufferzone, waarin wordt ingezet op economische benutting, het toevoegen van werkgelegenheid en het combineren van verschillende functies, waarbij de milieuruimte op De Mars wordt zeker gesteld.

Ook in regionaal verband sluit de ontwikkeling aan bij het ontwikkelperspectief. Deze ontwikkeling valt binnen de afspraken in het Regionaal Programma Werklocaties (2025 – 2028), waarin zorgvuldig wordt omgegaan met de transformatie van werklocaties en waarin instemming met de regio en de provincie noodzakelijk is. De NvU borgt dat deze afstemming plaatsvindt en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken over werklocaties en stedelijke ontwikkeling.

Met de Nota van Uitgangspunten wordt daarmee invulling gegeven aan gemeentelijk en regionaal beleid en wordt geborgd dat de ontwikkeling bijdraagt aan de lange termijn ambities voor de gemeente Zutphen en de regio.

5. Er wordt zorgvuldig omgegaan met participatie.

Omwonenden hebben in een vroeg stadium zorgen geuit over de wijze waarop participatie wordt vormgegeven. Dat geldt ook voor de ondernemers op De Mars. Deze signalen zijn herkenbaar en worden serieus genomen in het verdere proces.

Binnen de systematiek van de Omgevingswet ligt de verantwoordelijkheid voor participatie in deze fase primair bij de initiatiefnemer. Dit betekent dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het organiseren van een zorgvuldig, tijdig en transparant participatieproces met omwonenden en andere belanghebbenden op basis van de door de raad vastgestelde Participatieverordening.

Het gemeentebestuur vervult hierbij een kaderstellende en toetsende rol. In de NvU wordt duidelijke randvoorwaarden meegegeven voor zowel de inhoudelijke planvorming als het proces, waaronder participatie. Daarnaast beoordeelt het gemeentebestuur in latere fasen of het participatieproces op een zorgvuldige en evenwichtige wijze heeft plaatsgevonden en of de belangen van de omgeving voldoende zijn meegewogen.

Daarmee wordt invulling gegeven aan een zorgvuldige rolverdeling, waarbij enerzijds recht wordt gedaan aan de positie van de initiatiefnemer en anderzijds de kwaliteit, transparantie en inclusiviteit van het participatieproces worden geborgd.

6. De ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de veiligheid en het verminderen van overlast.

De huidige situatie van de voormalige Lianderlocatie leidt tot veiligheidsrisico's en overlast voor de omgeving. In de afgelopen periode hebben zich meerdere incidenten voorgedaan, onder andere veroorzaken van branden, waarbij sprake is van een onveilige situatie voor zowel de omwonenden als de hulpdiensten. Er is bovendien sprake van toenemende overlast, onder andere als gevolg van leegstand en onbeheerd gebruik van het pand.

Met de Nota van Uitgangspunten wordt ingezet op een kwalitatieve en toekomstbestendige invulling van de locatie, waarmee niet alleen ruimtelijke en economische doelen worden gediend, maar ook wordt bijgedragen aan het vergroten van de (sociale) veiligheid in het gebied.

Kanttelingen

1. Er zijn beperkingen vanuit milieu en bedrijvigheid.

De nabijheid van bedrijventerrein De Mars brengt belangrijke randvoorwaarden met zich mee voor de ontwikkeling van de voormalige Lianderlocatie. In en rondom het plangebied gelden milieuzoneringen die voortvloeien uit bestaande en planologisch toegestane bedrijvigheid, met name op het gebied van geluid, externe veiligheid en milieucategorieën. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat we de bestaande milieuruimte op De Mars willen zekerstellen. Dat is ook in lijn met de afspraken in het Regionaal Programma Werklocaties en het provinciale beleid. In de Nota van Uitgangspunten is hier expliciet rekening mee gehouden door de milieuzoneringen als uitgangspunt te nemen bij het bepalen van het programma, de positionering van functies en de stedenbouwkundige opzet.

2. De ontwikkeling is afhankelijkheid van regionale en provinciale besluitvorming.

De beoogde transformatie naar een gemengd gebied vraagt om een zorgvuldige afweging tussen het toevoegen van nieuwe functies en het zeker stellen van de economische functies en ontwikkelmogelijkheden van De Mars. Dit betekent dat instemming nodig is van regionale en provinciale partners en dat in de verdere planuitwerking aanvullende onderzoeken en besluitvorming noodzakelijk zijn.

3. Er ligt een verkeerskundige opgave.

De ligging van de locatie aan de Coenensparkstraat, een belangrijke ontsluitingsroute van de stad, brengt verkeerskundige aandachtspunten met zich mee. De bestaande infrastructuur staat al onder druk en de ontwikkeling genereert extra verkeersbewegingen.

De exacte uitwerking van de verkeersoplossingen, waaronder een mogelijke rotonde en de interne ontsluiting van het plangebied, vraagt nadere studie en wordt in de volgende fase verder uitgewerkt en onderbouwd.

4. De economische uitvoerbaarheid is nog niet aangetoond.

De initiatiefnemer moet de haalbaarheid van het project in een volgende fase (ontwikkelplan en businesscase) verder onderbouwen.

5. De Nota van Uitgangspunten is richtinggevend en niet juridisch bindend.

De Nota van Uitgangspunten biedt een integraal kader voor de verdere planvorming, maar heeft geen direct juridisch bindende werking. De NvU legt de ambities, randvoorwaarden en richtinggevende uitgangspunten vast waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden, maar vormt geen juridisch toetsingskader zoals een omgevingsplan of -vergunning.

Dit betekent dat in de verdere uitwerking van het ontwikkelplan ruimte blijft om, binnen de gestelde kaders, tot nadere optimalisaties en afwegingen te komen. Nieuwe inzichten uit onderzoeken, participatie of voortschrijdend beleid kunnen aanleiding geven om onderdelen van het plan aan te passen, mits deze passen binnen de hoofdlijnen en intenties van de NvU.

De NvU fungeert daarmee als bestuurlijk vastgesteld richtinggevend document, dat houvast biedt voor initiatiefnemer en gemeentebestuur, maar tegelijkertijd voldoende flexibiliteit laat om in latere fasen te komen tot een uitvoerbaar en kwalitatief goed plan.

De NvU biedt kaders, maar kan op onderdelen worden aangepast op basis van nieuwe inzichten of onderzoeken, deze worden verwerkt in een volgende fase.

Financiën

De kosten die worden gemaakt voor het opstellen van de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst worden verrekend met de initiatiefnemer. Daarnaast gelden de reguliere leges. Uitgangspunt is een financieel risico-neutrale ontwikkeling voor de gemeente.

Communicatie

De Nota van Uitgangspunten is opgesteld in afstemming met de initiatiefnemer. In deze fase is samengewerkt om te komen tot een gedeeld beeld van de uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities voor de ontwikkeling van de locatie, waarbij de gemeente de kaders stelt en de initiatiefnemer zijn plannen hierop kan afstemmen.

In de vervolgfase ligt de verantwoordelijkheid voor het organiseren van participatie bij de initiatiefnemer, conform de systematiek van de Omgevingswet. De initiatiefnemer stelt hiervoor een participatieaanpak op en voert deze uit, in afstemming met het bevoegd gezag van de gemeente en op basis van de door de raad vastgestelde Participatieverordening. Het bevoegd gezag van de gemeente beoordeelt of dit proces tijdig, zorgvuldig en transparant wordt vormgegeven en of belanghebbenden op passende wijze zijn betrokken. Omwonenden, ondernemers en andere stakeholders worden in deze vervolgfase actief betrokken bij de planvorming. Hierbij wordt ingezet op het tijdig informeren en het bieden van mogelijkheden om mee te denken over de verdere uitwerking van het ontwikkelplan. De signalen en aandachtspunten uit de omgeving, zoals eerder kenbaar gemaakt, worden hierbij betrokken.

De gemeenteraad wordt via het reguliere besluitvormingsproces en via voortgangsinformatie betrokken en geïnformeerd over de ontwikkeling. Daarnaast heeft de raad de mogelijkheid om, als de behandeling in een oordeelsvormende vergadering onvoldoende wordt geacht, aanvullende informatie bij ons als college op te vragen om zijn kaderstellende en controlerende rol goed te kunnen vervullen. In overleg met de griffie kunnen wij dan een moment organiseren waarin vragen rechtstreeks kunnen worden beantwoord.

Ook is de initiatiefnemer van plan om de raad te informeren voor de oordeelsvormende vergadering.

Uitvoering

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten werkt de initiatiefnemer het ontwikkelplan verder uit binnen de gestelde kaders. Daarbij worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd, onder meer op het gebied van milieu, mobiliteit en programma.

Parallel organiseert de initiatiefnemer een participatieproces met omwonenden, ondernemers op De Mars en in de Bufferzone en andere stakeholders, in afstemming met het gemeentebestuur.

Wanneer overeenstemming is bereikt over het ontwikkelplan, sluiten de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst, waarin afspraken worden vastgelegd over de kosten en de uitvoering.

Vervolgens wordt de planologische procedure doorlopen. Gedurende het gehele proces voert het gemeentebestuur regie op de kwaliteit en toetst het gemeentebestuur de plannen aan de vastgestelde kaders, het beleid en de wet- en regelgeving.

Evaluatie

Het project wordt geëvalueerd bij belangrijke mijlpalen:

- oplevering ontwikkelplan;
- sluiten anterieure overeenkomst;
- afronding planologische procedure.

De raad wordt hierover tussentijds geïnformeerd.

Als dat nodig is, worden kaders bijgesteld op basis van nieuwe inzichten.

Bijlagen

1324061 - Bijlage 1 - Nota van Uitgangspunten Coenensparkstraat 201

Stukken die ter inzage liggen

Geen.

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1324061;

gelet op artikel(en) 108 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

de Nota van Uitgangspunten Coenensparkstraat 201, inclusief kavelpaspoort en beeldkwaliteit, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,