



ARTIKEL 'DE STENTOR' 5 NOVEMBER 2025:

Als het aan deze ondernemers ligt, mag Zutphen wel méér de hoogte in

Als het aan deze ondernemers ligt, mag Zutphen wel méér de hoogte in



Rutger Nooij, voorzitter van de Vereniging Commercieel Onroerend Goed Zutphen. © Ruben Meijerink

Een mooi plan, zoals de gemeente Zutphen de hoogte in wil op sommige plekken. Dat vindt de VCOZ, de Vereniging Commercieel Onroerend Goed Zutphen. Maar er is 'een maar'. De vereniging vindt het zo mooi, dat het wel een tandje meer mag: „Zutphen mag meer lef tonen. Bouw moderne iconen.”



Nieke Hoitink

5 november 2025, 06:00 Laatste update: 06:07

Dat is een heel ander geluid dan de kritische geluiden die eveneens in de stad klinken, stelt Rutger Nooij, voorzitter van de VCOZ: „Er circuleren onder bezorgde inwoners plaatjes alsof hier wolkenkrabbers zoals in Londen gaan verrijzen, maar de hoogbouw waar we het in Zutphen over hebben, is amper hoogbouw.”



Onlangs heeft de gemeente inwoners geraadpleegd via stadswandelingen en stadsdebatten. De centrale vraag was: aan welke regels moet hoogbouw voortaan voldoen?

Zutphen wil groeien, maar zonder verder uit te dijen. Het nieuwe motto is daarom: de hoogte in.

Er ligt een nieuwe set regels klaar. Althans, een voorstel van het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad zal het plan de komende weken bespreken, waarna half december een besluit wordt genomen.

Skyline

Inwoners die de monumentale skyline koesteren, uiten hun zorgen: „Het grote gevaar is dat je het voor altijd verpest”, klonk het tijdens het stadsdebat in september.

„Die skyline koesteren wij ook,” verzekert Nooij namens de VCOZ. „In het nieuwe plan is opgenomen dat het zicht op de Zutphense binnenstad vanaf de IJssel niet verstoord mag worden.”

De nieuwe regels stellen dat de maximale hoogte in de binnenstad 25 meter wordt, gelijk aan de hoogte van het schip van de Walburgiskerk.



© Ingrid Sweers



In de dorpscentra, zoals in Warnsveld en ook De Hoven valt hier onder, moet een basishoogte van 12 meter gaan gelden.

Tot 80 meter?

Buiten de binnenstad zijn hogere gebouwen mogelijk. De gemeente Zutphen heeft plekken op de kaart aangemerkt rondom het station, bij Polsbroek, en op de Mars en de Stoven. Hier geldt de hoogste categorie: een basishoogte tot 25 meter, met 'accenten' tot 80 meter.

De VCOZ vreest dat er te weinig werkelijk gerealiseerd wordt, zegt Nooij: „We zijn bang dat het in de praktijk conservatief blijft. Je wilt niet dat de stad achterblijft in de vaart der volkeren. Stimuleer het bouwen van moderne iconen.”

Hoewel het logisch klinkt vanuit het perspectief van pandeigenaren die hier hun brood mee verdienen, benadrukt Nooij dat dit echt noodzakelijk is voor de stad als geheel: „Om je voorzieningen te behouden, moet je groeien naar 65.000 inwoners.”

'Groeit niet vrijblijvend'

Nu heeft Zutphen 48.500 inwoners. De gemeente wil groeien naar 55.000 tot 60.000. „Dat is de minimale groei die je nodig hebt”, zegt Nooij. „De H&M is vertrokken, Vodafone ook. Die groei mag niet vrijblijvend zijn, maar is een noodzakelijke stap.”

De Jongerenraad Zutphen steunt ook het idee van hoogbouw, zegt Luka Leer: „Nu trekken jongeren weg, zelfs als ze hier graag zouden blijven. Er is gewoon niks.”

Hoogbouw zou jongeren juist helpen, aldus Leer: „Zonder parkeerplek, zonder tuin, zonder buitenruimte, het maakt jongeren helemaal niet uit, als ze maar een kamer hebben.”

Historisch karakter

Leer verwacht dat de nieuwe regels voldoende mogelijkheden bieden: „Vooral omdat hoogbouw tot 80 meter op sommige plekken is toegestaan. En wij begrijpen ook dat het historisch karakter behouden moet blijven.”

Maar wat wordt bedoeld met 'accenten tot 80 meter'? In het plan staat ook: 'In Zutphen is hoogbouw hoger dan 70 meter niet logisch.' Wat hierbij vaststaat, is dat deze maximale bouwhoogtes geen bouwgarantie bieden. Er wordt later een concretere uitwerking gemaakt van wat per locatie toegestaan is.

Die 80 meter gaat zelfs de VCOZ te ver: „Voor Zutphen is 35 meter al heel spannend, dat komt neer op 11 verdiepingen. Dat moet je slechts op een paar specifieke locaties



ARTIKEL 'DE STENTOR' 5 NOVEMBER 2025:

Als het aan deze ondernemers ligt, mag Zutphen wel méér de hoogte in

doen, zodat mensen zien: dit is een gave stad. Verder zijn zes tot acht verdiepingen al heel wat.”

Bron: De Stentor: <https://www.destentor.nl/zutphen/als-het-aan-deze-ondernemers-ligt-mag-zutphen-wel-meer-de-hoogte-in~a09699c4/>



Rutger Nooij wijst naar de hoogbouw in Noorderhaven, die veelal zo'n zes verdiepingen telt. © Ruben Meijerink

Rekensom

De VCOZ is aan het rekenen geslagen en denkt dat de gemeentelijke ambitie omhoog moet: „Zutphen wil 5000 nieuwe woningen bouwen, maar als je wilt groeien met 16.500 inwoners, dan is 5000 niet genoeg. Je moet nu bouwen voor een- tot tweepersoonshuishoudens, dus dan heb je zo 8000 woningen nodig”, stelt Nooij.

En de jongelui die graag in dat type woningen zitten, heb je ook hard nodig, zegt Nooij: „Kijk naar de leeftijdsopbouw van Zutphen: de stad is enorm vergrijsd én ontgroend, er zijn dus minder jongeren. Dit tij moet gekeerd, en hoogbouw is daarvoor noodzakelijk.”

Bron: <https://www.destentor.nl/zutphen/als-het-aan-deze-ondernemers-ligt-mag-zutphen-wel-meer-de-hoogte-in~a09699c4/>