

Samen bouwen aan De Hoven Noord

11 maart 2026

Voorwoord

Met de vaststelling van het Masterplan De Hoven Noord op 16 december 2024 hebben we een belangrijke mijlpaal bereikt in de gebiedsontwikkeling van De Hoven Noord. Sindsdien is er veel werk verzet. We werken stap voor stap verder aan een duurzame, leefbare wijk waar ruimte is voor wonen, werken, natuur en recreatie.

De opgaven waar we aan werken zijn complex en raken verschillende maatschappelijke thema's: stikstof, verkeer, woonkwaliteit, betaalbare woningen, energievoorziening en klimaatadaptatie. Deze thema's komen allemaal samen in De Hoven Noord en vragen om een zorgvuldige afweging tussen belangen, kansen en beperkingen.

In dit verslag geven we een overzicht van de stappen die tot nu toe zijn gezet en met wie we samenwerken.

Hoe zat het ook alweer?

Structuurvisie

De gemeenteraad stelde op 28 januari 2019 de Structuurvisie Noorderland De Hoven vast. Hierin is aangegeven waar wonen mogelijk is, hoe groen kan worden ingepast en op welke wijze de verplaatsing van de kassen ruimte biedt voor woningbouw.

Programmaplan

Het Programmaplan De Hoven Noord werd op 13 maart 2023 in het forum gepresenteerd aan de gemeenteraad. Hierin is uitgebreid ingegaan op de participatieaanpak en de rol van verschillende stakeholders. Binnen het kader van dit programmaplan zijn ook tot tweemaal toe de Meedenkdagen in 2023 georganiseerd – in samenwerking met het Wijkplatform De Hoven. Daarmee is de participatie voorafgaand aan het Masterplan al gestart.

Masterplan

Het Masterplan De Hoven Noord (vastgesteld op 16 december 2024) bouwt voort op de structuurvisie en het programmaplan. Hierin is het gebied verder in kaart gebracht: de bodem, waterstructuren, natuur, recreatie, cultuurhistorie en de samenhang tussen wonen en werken. Dit Masterplan vormt het fundament voor de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan.

Tijdelijk Gebiedsontwikkeling De Hoven Noord: Van Visie naar Realisatie



Van Masterplan naar stedenbouwkundig plan

Na de vaststelling van het Masterplan is direct gestart met de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan. Bureau Bügel Hajema begeleidt dit proces. Zij waren ook betrokken bij de totstandkoming van het Masterplan en kennen de uitgangspunten en samenhang goed.

Betrokken partijen

- Gemeente Zutphen (kernteam gebiedsontwikkeling)
- Staatsbosbeheer
- Liander Netbeheer
- Waterschap Rijn en IJssel
- Omgevingsdienst
- Wijkplatform De Hoven
- Provincie
- Ontwikkelaars en grondeigenaren (o.a. Heijmans)

Overleggen en bijeenkomsten

- **Kernteamoverleg:** elke 4 weken, open voor stakeholders, wijkplatform en inwoners om vragen te stellen of suggesties te doen.
- **Stakeholderbijeenkomsten:** twee keer in de eerste helft van 2025, onder leiding van Bügel Hajema, waarin verschillende stakeholders hun ambities delen en samenbrengen in één stedenbouwkundig plan.
- **24 september 2025:** deelname aan de informatieavond van het Wijkplatform over wonen en groen in het kader van het Wijkontwikkelingsplan De Hoven 2025–2035.
- **Resultaat:** op basis van deze avond wordt door het wijkplatform een klankbordgroep van bewoners gevormd die meedenkt over de inrichting van de openbare ruimte. Gemeente sluit aan via WOP.

Daarnaast vindt ieder kwartaal overleg plaats met het Wijkplatform De Hoven en er is regelmatig overleg met de ontwikkelaars over verdeling van kosten, opbrengsten en verantwoordelijkheden. De gemeente en Heijmans trekken hierin samen op als coördinerende partijen.

Communicatie en informatievoorziening

Transparantie en continuïteit in communicatie staan centraal.

- **Website:** dehovennoord.nl met openbare documenten, updates en nieuws.
- **Nieuwsbrief:** ieder kwartaal (meer dan 1.200 abonnees).
- **Social media:** Facebookpagina De Hoven Noord voor actuele updates.
- **Animatie:** uitleganimatie over gebiedsontwikkeling.
- **Veelgestelde vragen:** verzameld en beantwoord op de website en wordt steeds verder uitgebreid

Ook bij afwezigheid van 'nieuws' communiceren we actief over de stappen achter de schermen, om inzicht te geven in de voortgang en de lange doorlooptijd van gebiedsontwikkeling.

Verkeer en thema's uit de wijk

Verkeer is een belangrijk onderwerp in De Hoven Noord. Samen met de werkgroep Verkeer van het Wijkplatform en de afdeling Verkeer van de gemeente Zutphen wordt gewerkt aan oplossingen die aansluiten bij de wensen en mogelijkheden in de wijk.

- **13 oktober 2025:** themasessie Wijkplatform over verkeer in het kader van het Wijkontwikkelingsplan De Hoven 2025–2035.
- **3 maart 2026:** themasessie Verkeer over het verkeer in De Hoven naar aanleiding Stedenbouwkundig plan De hoven Noord en voorgestelde maatregelen
- **Aandachtspunten:** balans tussen autoverkeer en fietsverkeer, parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

Gesprek direct omwonenden

- **2 maart 2026:** Op verzoek van direct omwonenden vond een gesprek plaats met direct omwonenden van Weg naar Voorst, Vliegendijk, Lijnbaanstraat en Hoveniersweg
 - **Aandachtspunten:** Aantallen woningen, verkeer, parkeren en hoogte van de bouw.
 - **Resultaat:** Een verslag van de zorgen en suggesties wat wordt meegenomen in collegebespreking en de afspraak dat deze vorm van gesprek nogmaals wordt georganiseerd en onderzocht wordt door wie en in welke vorm.
-

Wat we (niet) doen met de opbrengsten

Meedenkdagen, gesprekken met direct omwonenden, avonden over verkeer en de stakeholdersbijeenkomsten hebben alleen maar nut als er met de input ook iets wordt gedaan. Met name tijdens de vormgeving van het stedenbouwkundig plan hebben we de suggesties, daar waar dat kon, verwerkt. Soms op de vierkante millimeter. We kunnen ook niet alle ambities realiseren en sommige wensen van bewoners, stakeholders, gemeente en ontwikkelaar staan haaks op elkaar.

Om een paar voorbeelden te geven van wat we (niet) doen met de opbrengsten:

Groen en dorps

De resultaten van de meedenkdagen waren duidelijk: We willen een groen en dorps karakter. Zo is het in het masterplan beschreven en op basis van deze uitspraken wordt het stedenbouwkundig plan getekend. Ondanks de roep om bijvoorbeeld meer betaalbare woningen, houden we vast aan de groene vingers, spreken we een extra ambitie uit als het gaat om ecologie / biodiversiteit en zorgen door slimme aanpassingen dat groen de ruimte krijgt.

Het college stelde een maximum aan woningen in het gebied, ondanks de grote vraag naar woningen. Dit om de wens 'een dorps karakter te behouden' recht te doen. We verwijzen ook naar het concept beeldkwaliteitsplan dat laat zien dat door het gebruik van materialen

en vast te houden aan organische vormen we oog hebben voor het zo gewenste dorpse karakter.

De afstand van de nieuwbouw op de bestaande bouw

Tijdens de stakeholdersbijeenkomsten kwam naar voren dat de bewoners aan de Lijnbaanstraat vonden dat de nieuwbouw wel erg dicht in de buurt kwam. Dit resulteerde in een aanpassing van het stedenbouwkundig plan en werd de nieuwbouw verder afgeplaatst en een groenstrook tussen 'oud&nieuw' getekend tot grote tevredenheid van de huidige inwoners.

Parkeren

Vanuit participatie bekeken is dit een lastig onderwerp, want hier wijken de meningen tussen bewoners van elkaar af. De ene inwoner wil parkeren voor de deur. De andere (toekomstige) inwoner wil parkeerkoffers en auto's uit het straatbeeld. De stakeholder Liander (netbeheer) wil ook parkeerkoffers zodat het opladen van elektrische auto's centraal kan worden afgeschakeld. Het vastgestelde en in de Omgevingsvisie vastgelegde STOMP principe bepaalt dat de auto te gast is in de Hoven. Zo hebben we op basis van de vele gesprekken gekozen voor parkeerkoffers en een lagere parkeernorm. Maar! Op basis van de gesprekken hebben we ook groene parkeerplaatsen gerealiseerd. Mocht het aantal parkeerplekken te laag zijn, dan kunnen deze groene plekken transformeren tot parkeerplekken. Zou houden we niet alleen rekening met de wensen rondom parkeren, maar ook met de wens de Hoven een groene wijk te laten zijn.

Verkeer

De ontwikkeling van de Hoven Noord beïnvloedt het verkeer in de Hoven en visa versa. Dit belangrijke onderwerp wordt door inwoners als belangrijk thema gezien. Daarom werken we samen met de verkeerswerkgroep De Hoven, nemen we verkeer mee als vast thema binnen het stedenbouwkundig plan, bekijken we als gemeente hoe we invulling kunnen geven aan de wensen en ideeën die in het WOP (WijkOntwikkelingsPlan) zijn beschreven en maken we verkeer bespreekbaar tijdens de stakeholdersbijeenkomsten. Met brandweer, politie, huisartsen en diensten als stadsbeheer (beheer en onderhoud en vuil) bekijken we of de ideeën die we hebben rondom dit thema ook voor hun passen.

Wonen

Ook over wonen is veel te zeggen. Ook hier lopen de meningen uiteen. Wil de één aan de IJssel wonen in een prachtig appartement met uitzicht (4 hoog of meer), ziet de ander 3 hoog als een aantasting van het dorps karakter. Iedereen¹ de woningcorporatie, één van de stakeholders, heeft prestatieafspraken met de gemeente te realiseren en Zutphen heeft haar eigen beleid als het gaat om betaalbaarheid. We wegen de belangen zoveel mogelijk met elkaar af. Het woningbouwprogramma zoals het nu is in de Hoven:

- Voldoet aan het woningbouwprogramma van de gemeente, dus voor ieder wat wils;
- Voldoet aan de wensen die toekomstige bewoners stellen aan huisvesting;
- Zorgt dat ontwikkelaars in staat zijn te ontwikkelen, met producten die passen binnen hun portfolio;
- Zorgt dat het een kostenneutrale GREX is wat maakt dat ontwikkelaars en gemeente willen en kunnen ontwikkelen.

Veel van deze af te wegen belangen haalden we op tijdens de meedenkdagen, bewonersavonden, gesprekken met ontwikkelaars en de stakeholdersbijeenkomsten.

Dit zijn op de belangrijkste thema's slechts voorbeelden van wat we doen met de opbrengsten. Als we een ambitie kunnen meenemen en inpassen doen we dat. Als het niet kan, zijn we daar duidelijk over en als belangen niet op elkaar aansluiten maken we afweging op de tussen de verschillende belangen en geven het bestuur van Zutphen de voor- en nadelen van de verschillende scenario's om zo goed afgewogen beslissingen te kunnen nemen over de verschillende ambities en wensen.

Volgen wat er wanneer aan participatie plaatsvindt?

<https://dehovennoord.nl/documenten/page/2/>