



Ambitiedocument - Concept

De Hoven Noord, Zutphen

Uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs, 2026



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	8. Wonen.....	42
2. Masterplan De Hoven Noord	6	Overgang openbaar - privé	44
MeeDenkDagen en waarden	8	Woonsferen.....	46
3. Karakter en identiteit van De Hoven	10	Buurtschap.....	50
Thuis in de hoven noord	12	9. Mobiliteit	52
4. Stedenbouwkundige uitgangspunten per thema...14		Langzaam verkeer.....	54
Uitgangspunten nog aan te vullen	15	Gemotoriseerd verkeer.....	58
Schematisch concept	16	Parkeeroplossingen	62
5. Stedenbouwkundig plan VO.....	18	10. Duurzaamheid & Klimaat	64
Ecovisie	22	Bijlagen	66
6. Waterstructuur	28		
7. Groene vingers	30		
Primaire groenvoorziening	32		
Secundaire groenvoorziening	36		
Groen in de woonbuurten	48		
Spelen en ontmoeten	40		

1. Inleiding

De Hoven Noord vormt een nieuwe woonwijk aan de noordzijde van De Hoven, langs het open landschap van de IJssel. Deze locatie biedt een unieke kans om een toekomstbestendige, groene en sociaal verbonden buurt te realiseren, die voortbouwt op het karakter van De Hoven en aansluit bij de kwaliteiten van de plek. In dit Voorlopig Ontwerp (VO) zijn de ambities voor wonen, landschap, mobiliteit en duurzaamheid samengebracht in een integrale stedenbouwkundige opzet.

Ligging plangebied

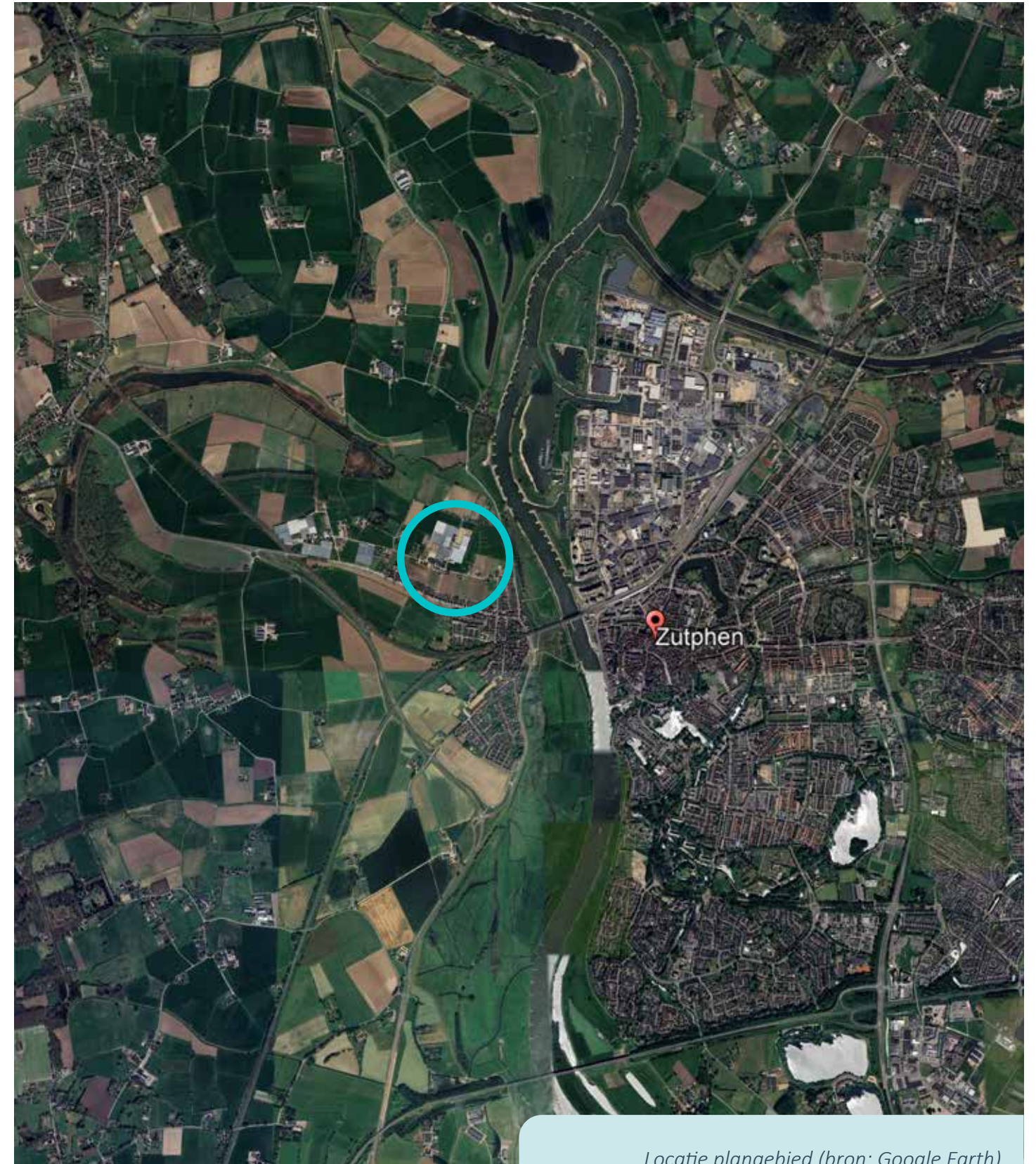
Het plangebied De Hoven Noord ligt op de linkeroever van de IJssel, direct tegenover de historische binnenstad van Zutphen. Het gebied bevindt zich in een overgangszone tussen stad en land en wordt landschappelijk bepaald door de aanwezigheid van oude riviermeanders, de oeverwallen en de nabijheid van het Veluwemassief. Vanuit de Veluwe stroomt kwelwater naar dit gebied, wat bijdraagt aan de unieke natuurlijke dynamiek en biodiversiteit.

Omgeving plangebied

De omgeving van het plangebied is veelzijdig. Aan de ene kant is er de nabijheid van de stad Zutphen, met zijn historische centrum en voorzieningen, terwijl aan de andere kant het landelijke en groene karakter van De Hoven behouden blijft. De ligging tussen de IJssel en de Veluwe geeft het gebied een sterke landschappelijke identiteit. De IJssel zorgt voor verbondenheid met het rivierengebied, maar vormt tegelijkertijd een fysieke barrière tussen stad en dorp. De nieuwe rondweg (N345) begrenst de westelijke en zuidelijke zijde van het plangebied en leidt doorgaand verkeer om De Hoven heen, waardoor het dorpskarakter van de kern wordt versterkt. Binnen het dorp zijn voorzieningen aanwezig zoals een basisschool, nieuw buurthuis en de voetbalvereniging. Ook zijn er netwerken voor wandel- en fietsverkeer, waardoor het plangebied verbonden is met zowel Zutphen als het omliggende buitengebied, waaronder de uiterwaarden en de natuurgebied van de Overmarsch en de Hoendernesterbeek.

Ontwikkeling in De Hoven Noord

Het plangebied zelf sluit aan op bestaande linten en bebouwing, zoals langs de Hoveniersweg en de Weg naar Voorst. Het laatst genoemde is recent heringericht tot dorpse klinker-weg die past bij de beoogde woonkwaliteit. In het gebied zijn kassen gelegen, het Masterplan maakt verplaatsing van deze mogelijk. De kassen worden geclusterd langs het spoor, zo komt er ruimte vrij voor de nieuwe woonwijk.



Locatie plangebied (bron: Google Earth)

Opgave en urgentie

De ontwikkeling van De Hoven Noord staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van de bredere woningbouwopgave van de gemeente Zutphen. De komende jaren is er behoefte aan een divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen, met bijzondere aandacht voor starters, gezinnen en senioren. De Hoven Noord biedt de kans om deze opgave te koppelen aan een kwalitatieve gebiedsontwikkeling, waarin niet alleen woningen worden toegevoegd, maar ook een toekomstbestendig woonmilieu ontstaat dat recht doet aan de landschappelijke en dorpse context van De Hoven.

De ligging tussen de IJssel en de Veluwe maakt het gebied landschappelijk en ecologisch bijzonder. Tegelijkertijd brengt deze positie specifieke uitdagingen met zich mee op het gebied van waterbeheer, bodemgesteldheid en klimaatadaptatie. In plaats van deze randvoorwaarden als beperking te zien, vormen zij juist het vertrekpunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Bodem, water en landschap zijn daarmee niet volgend, maar sturend in de opzet van de wijk.



Beeld huidige Hoveniersweg

Leeswijzer

Dit boekje presenteert het Voorlopig Ontwerp (VO) van het stedenbouwkundig plan voor De Hoven Noord in Zutphen. Het plan vormt een verdere uitwerking van het in oktober 2024 vastgestelde Masterplan De Hoven Noord en beschrijft hoe de ambities voor wonen, landschap, mobiliteit en duurzaamheid samenkomen in één integrale opzet.

De opbouw van het document volgt een logische lijn van context en visie naar de ruimtelijke vertaling in het ontwerp. In de inleiding wordt de aanleiding en ligging van het plangebied toegelicht. Vervolgens wordt in het tweede hoofdstuk ingegaan op de hoofdstructuur van het masterplan en de resultaten van de MeeDenkDagen.

Het derde hoofdstuk behandelt het karakter en de identiteit van De Hoven, waarbij de geschiedenis, het landschap en de 'Heufse' cultuur de basis vormen voor het nieuwe woongebied. In het daaropvolgende hoofdstuk worden de stedenbouwkundige uitgangspunten per thema samengebracht.

Hoofdstukken 5 tot en met 9 vormen de kern van het boekje en presenteren het stedenbouwkundig plan. Hier wordt de hoofdstructuur van de wijk beschreven, met kaarten, doorsneden en referentiebeelden die de ruimtelijke opzet inzichtelijk maken. De belangrijkste thema's zoals water, groen, wonen en mobiliteit komen aan bod. Tot slot worden in hoofdstuk 10 de uitgangspunten voor duurzaamheid en klimaatadaptatie beschreven.

In de bijlagen zijn aanvullende kaarten en persona's te vinden, die meer detail en achtergrondinformatie van het plan illustreren.

Het boekje is bedoeld als richtinggevend document voor gemeente, ontwerpers en betrokken partijen. Het vormt de basis voor de verdere uitwerking naar een definitief stedenbouwkundig plan en geeft een samenhangend beeld van hoe De Hoven Noord zich ontwikkelt tot een duurzame, groene en hechte woonwijk in de gemeente Zutphen.

2. Masterplan De Hoven Noord

De Hoven gaat uitbreiden aan de noordzijde, dat gaat niet over een nieuwe rand maar over een nieuwe woonwijk met een dorps karakter. Een unieke plek dichtbij de stad Zutphen, aan de linkeroever van de rivier de IJssel. In de nieuwe wijk komt het dorpse en eigen 'Heufs' karakter terug.

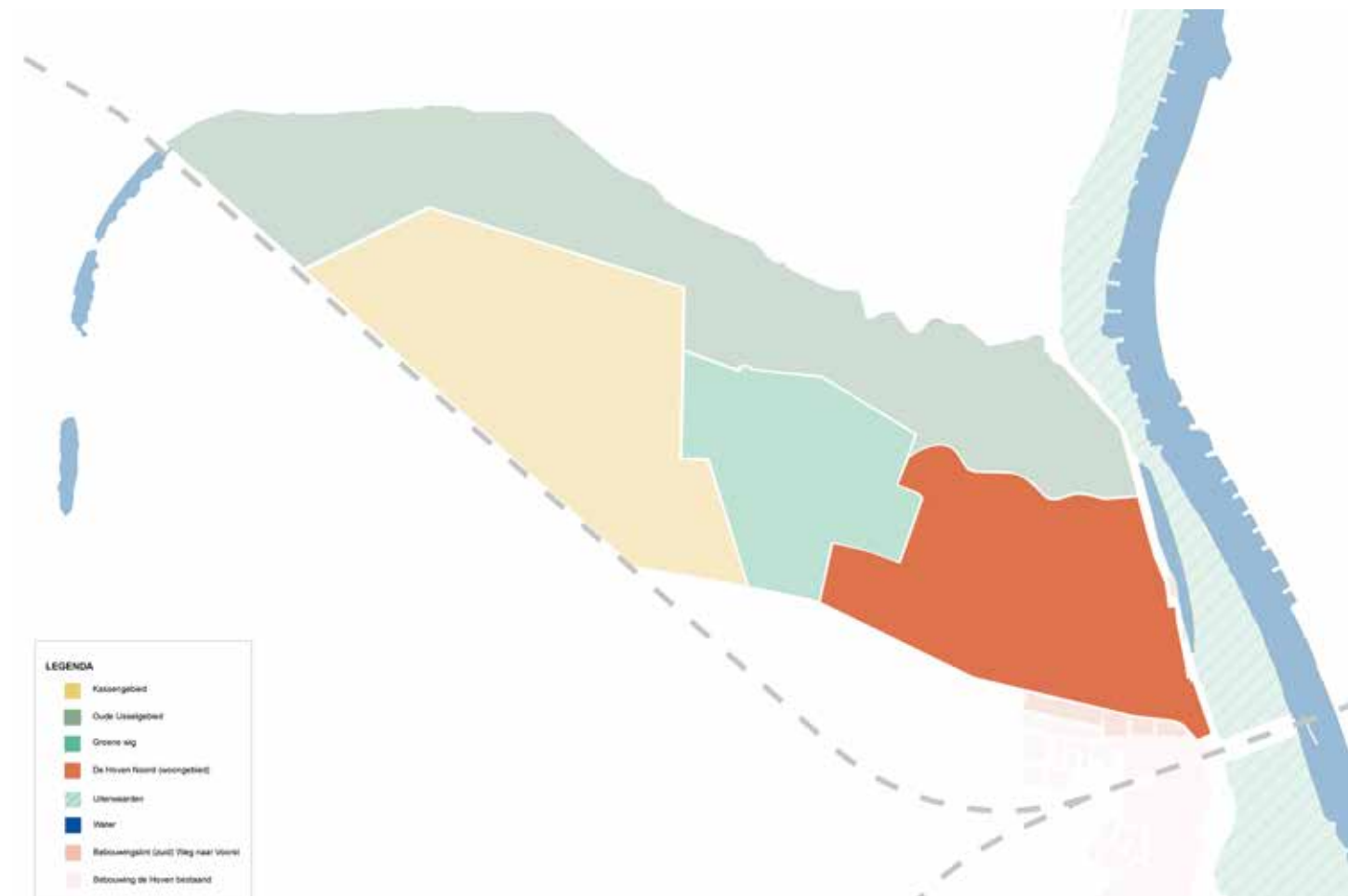
Het Masterplan (vastgesteld oktober 2024) vormt de basis voor de verdere gebiedsontwikkeling van De Hoven Noord. Het geeft de ruimtelijke kaders en uitgangspunten weer voor het gehele plangebied, bestaande uit het woongebied, de Groene Wig, het kassengebied en het Oude IJsselgebied. In dit rapport volgt de uitwerking in een stedenbouwkundig plan voor het woongebied.

Woongebied

Het woongebied bouwt op een vanzelfsprekende wijze door op het oude lint gelegen op de stroomrug en haakt aan op de weg van Voorst. Het woongebied biedt ruimte aan zowel wonen, collectief groen en ontmoetingsplekken voor alle leeftijden. Het gehele woongebied wordt goed ontsloten voor fietsers en voetgangers met korte fiets- en looproutes (zoveel mogelijk door het groen).

Belangrijke kenmerken uit het Masterplan die van toepassing zijn op het woongebied zijn:

- Een structuur van 'blauw-groene' vingers die vanaf de noordzijde het woongebied insteekt, dit zorgt voor een groene dooradering van de nieuwe wijk. Tegelijkertijd kan het water worden vastgehouden - geborgen - of zonodig afgevoerd.
- De woongebieden voegen zich op een organische manier tussen de blauw-groene vingers.
- In alle woonbuurten is sprake van een mix in doelgroepen en woningtypes. De mix geldt per buurt maar ook per hofje en straat (en een goede mix per te ontwikkelen fase).
- Geen 'kijkgroen' maar ruimte voor ' bezig zijn in het groen'. Denk aan fruitteelt, voedselbos, waterberging, ontmoetingsplekken en speelplekken.
- Geleidelijke overgang naar het landelijk gebied.
- Een klimaatbestendige inrichting van de woonbuurten.
- Goede bereikbaarheid per fiets en te voet. Langzaam verkeersroutes worden gekoppeld aan de blauwe-groene vingers.
- Behoud van een dorps karakter met passende 'dorpse dichtheid'.



Deelgebied wonen uit het Masterplan De Hoven Noord (bron: Bügelhajema Adviseurs)



Masterplan De Hoven Noord (bron: Bügelhajema Adviseurs)

MeeDenkDagen en waarden

Het participatietraject voor De Hoven Noord is vanaf het begin opgezet als een open en uitnodigend proces, waarin bewoners, ondernemers, grondeigenaren en andere betrokkenen daadwerkelijk konden meedenken over de toekomst van de nieuwe wijk. Niet als een formeel inspraakmoment aan het einde, maar als een gezamenlijk ontwerpproces dat vanaf de start verweven was met de ontwikkeling van het masterplan. De keuze voor de term “MeeDenkdagen” onderstreept dit: het ging om dialoog, ontmoeting en gezamenlijke verbeelding.

De bijeenkomsten vonden plaats in verschillende rondes, met een afwisseling van gesprekken, themasessies, creatieve werkvormen en interviews. Opvallend was dat niet alleen volwassenen hun stem lieten horen, ook kinderen van de basisschool dachten actief mee. Tijdens de sessies werd gevraagd naar voorkeuren of meningen, en juist ook naar de motieven erachter: waarom vinden mensen iets waardevol of juist storend? Dit leidde tot waardevolle gesprekken waarin niet alleen ideeën, maar ook gevoelens en ervaringen met de plek werden gedeeld.

De sfeer tijdens de participatie was betrokken, persoonlijk en vaak verrassend constructief. Er ontstonden nieuwe verbindingen tussen bewoners, en mensen die elkaar niet eerder kenden, fantaseerden samen over hoe ze als toekomstige burens wilden samenleven. In de koffieruimtes en aan de kniptafels ontstond zo al voorzichtig een wijkgevoel.

De opbrengst van het participatieproces is niet alleen te vinden in wat er letterlijk op papier staat, maar juist ook in de houding waarmee het plan gemaakt is: met aandacht voor samenleven, ruimte voor verschillen, en het vertrouwen dat een nieuwe wijk pas echt gaat leven als bewoners zich erin herkennen. Het plan is dan ook niet ‘gemaakt voor’, maar ‘gemaakt met’ De Hoven.

Waardenkaart

Een belangrijk product van het traject was de zogeheten waardenkaart. Deze kaart brengt in beeld welke fysieke, sociale en landschappelijke kwaliteiten bewoners en betrokkenen toekennen aan het gebied. De waardenkaart is het resultaat van een onderbouwde verkenning van wat het gebied betekenisvol maakt en vormt een van de fundamenteën onder de uitwerking van het plan. De Hoven Noord wordt ontwikkeld op basis van de waarden en identiteit van het gebied zoals die tijdens het participatieproces zijn opgehaald en vastgelegd in de waardenkaart. De waardenkaart is op de pagina hier rechts weergegeven.

Belangrijke waarden zijn:

- Dorps karakter: kleinschaligheid, vrijheid, ruimte voor ontmoeting en betrokkenheid. Behoud bij de ontwikkeling ook de dorpachtige uitstraling.
- Heufse identiteit: trots op lokale wortels en tradities, herkenbare eigen sfeer en gemeenschap.
- Landschappelijke kwaliteit: zichtlijnen, groenstructuren, vruchtbare bodem, beleving van het rivierenlandschap. Het open karakter is hierbij ook van belang.
- Samenhang en gemengd wonen: plek voor iedereen, van starters tot senioren, van import tot geboren en getogen ‘Heuvenezen’.
- Verbinding met de natuur: water- en bodemsturing, robuuste groenzones, ecologische verbindingen.
- Gebruiksgroen: actief groen met ruimte voor spelen, tuinieren, verblijven en ontmoeten. Het landschap biedt ruimte voor mooie fietsroutes en een mooi wandelgebied.
- Vrijheid en zelfrealisatie: ruimte voor eigen initiatief, bijvoorbeeld in CPO, woon-werkcombinaties of collectieve woonvormen.



Wensbeeld MeeDenkDagen



Waardenkaart De Hoven Noord (bron: Bügelhajema Adviseurs)

3. Karakter en identiteit van De Hoven

De Hoven heeft een uitgesproken eigen karakter en identiteit. De belangrijkste waarden zijn in het Masterplan (vastgesteld oktober 2024) benoemd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het karakter en de identiteit van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan gaat dieper in op het dorps karakter van De Hoven.

De Hoven wordt gekenmerkt als een zelfstandige kern met een dorps sfeer. Hoewel het tegenover de stad Zutphen aan de overzijde van de IJssel ligt, is de schaal en structuur van De Hoven veel dorps. Het landelijk karakter wordt versterkt door de kleinschaligheid, de informele structuur en de vrijheid in de opzet. Er is ruimte voor rommeligheid en creativiteit.

De Hoven kent een sterke eigen identiteit, vaak aangeduid als 'Heufs':

- Er is een duidelijke gemeenschapscultuur met informele netwerken.
- Kleinschaligheid en gemeenschappelijkheid zijn belangrijke sociale waarden.
- Inwoners wonen niet 'naast' elkaar, maar met elkaar.
- Ontmoetingsplekken voor alle leeftijden.

Er is sprake van een zekere 'ongeordendheid', die als positief wordt ervaren. Dit kenmerkt zich door grotere percelen met ruimte voor eigen invulling, een mix van wonen, werken en tuinieren en de creatieve en organische bebouwingsvormen.

Ruimtelijke kwaliteiten als drager

De Hoven onderscheidt zich door een eigen karakter dat diep verankerd is in de geschiedenis en het gebruik van het landschap. De Hoven ligt op een oeverwal in een oude IJsselmeander. De ligging heeft het dorp in de geschiedenis beschermd tegen overstromingen en is bepalend geweest voor de ruimtelijke structuur. Het dorp is ontstaan op een kruispunt van oude wegen tussen Arnhem en Apeldoorn, bij de oversteek naar Zutphen. De Hoven heeft een unieke ligging tussen de Veluwe en de IJssel.

De eerste bebouwing bestond uit T-boerderijen en later krukhuizen. Van oudsher is het gebied verbonden met tuinbouw: groentetelers, plantenkwekers en voormalige rozenkweker De Wilde. De (glas)tuinbouw had een belangrijke economische betekenis en vormt nog steeds onderdeel van het DNA van het gebied. De historische ontwikkeling is nog altijd zichtbaar in de ruimtelijke structuur door bijvoorbeeld de aanwezigheid van glastuinbouw en de ruimte voor woon-werklocaties en hovenierachtige woonvormen.

Het Hovenierslint is onderscheidend voor de historische tuinbouwsfeer. Langs de Hoveniersweg zijn op grotere bedrijfskavels gelegen waar ook op wordt gewoond. De kwaliteit van dit lint is herkenbaar binnen het gebied en als uitgangspunt geldt een versterking van de grotere kavels met mogelijke woon-werkfuncties met een schuur of kleine kas, met behoud van een lagere bebouwingsdichtheid.

Landschap

Het oeverwallenlandschap is ontstaan door overstromingen van de rivier de IJssel, waarbij grove en fijne zandlagen werden afgezet. Deze langgerekte oeverwallen functioneren als natuurlijke dijken die het achterliggende land beschermen tegen hoogwater. Elke overstroming liet een nieuwe laag achter, wat resulteerde in een gelaagd bodemprofiel. Het gebied is bijzonder vruchtbaar. Het aangrenzende uiterwaardenlandschap speelt een andere maar eveneens belangrijke rol. De uiterwaarden liggen tussen het zomerbed van de rivier en de hoge winterdijk. Bij hoogwater mogen deze gebieden onderlopen, waardoor de rivier meer ruimte krijgt en omliggende dorpen worden beschermd. Door de overstromingen zijn deze gronden vruchtbaar en worden ze vaak gebruikt voor landbouw of veeteelt. Kenmerkend zijn de vlakke terreinen, natte zones en oude nevengeulen van de IJssel, die nog zichtbaar zijn in het landschap.

In en nabij het plangebied liggen verschillende (beschermd) natuurgebieden. De Empermeander bestaat uit open, deels verland water met rietlanden en bospercelen. De Overmarsch en de Sprabanen kennen erfbeplantingen bestaande uit populieren en meidoorns.

Cultuurhistorie en archeologie

De naam De Hoven verwijst naar de oorspronkelijke ontginning van hofsteden en boerderijen op de vruchtbare zandruggen die door de rivier de IJssel zijn afgezet. De rivier speelde een centrale rol in de ontwikkeling van zowel Zutphen als De Hoven. De meanderende IJssel vormde oeverwallen waarop veilig gewoond kon worden, terwijl de lagere gronden benut werden voor landbouw. Deze natuurlijke gesteldheid bepaalde het ruimtelijk patroon van het gebied.

Zutphen groeide uit tot een belangrijke handelsstad aan de IJssel. Als Hanzestad was het eeuwenlang een knooppunt van rivierhandel en later ook van landroutes richting Arnhem en Apeldoorn. De ligging van De Hoven aan de overzijde van de rivier gaf het de rol van toegangspoort tot de stad.

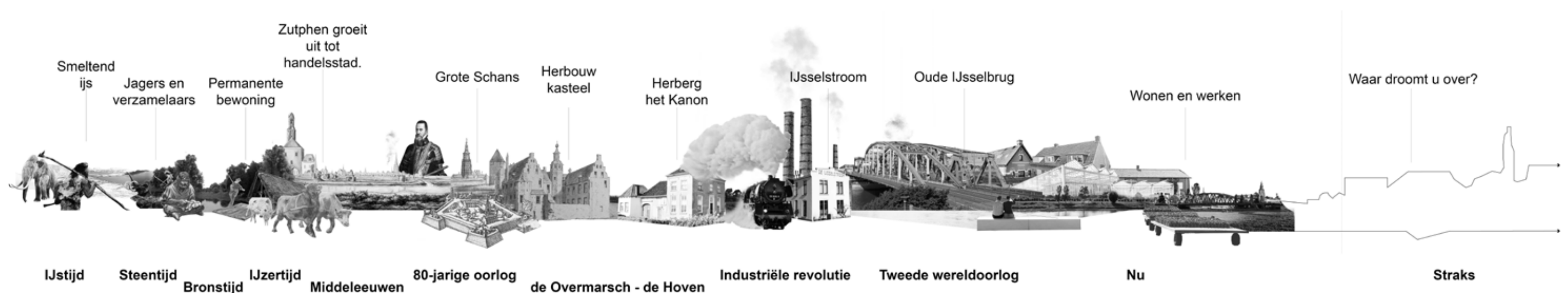
Tijdens de Tachtigjarige Oorlog was deze strategische positie van groot belang: langs de IJssel en bij De Hoven werden schansen en verdedigingswerken aangelegd om de stad Zutphen te beschermen. Mogelijk zijn er nog greppels, wallen of structuren herkenbaar.

In de uiterwaarden en nabij Huize De Marsch verrezen steenfabrieken die gebruikmaakten van de klei uit de rivierafzettingen. Ook het monumentale pand De IJsselstroom, een voormalige wasserij, herinnert aan dit industriële verleden.

Ook in de Tweede Wereldoorlog speelde De Hoven een rol. De IJsselbrug was een belangrijke strategische verbinding die zwaar bevochten werd. Archeologisch onderzoek heeft duidelijke aanwijzingen voor militaire ingrepen zoals loopgraven, stellingen en versperringen bevestigd.

Belangrijke pijlers voor de ontwikkeling voor De Hoven Noord:

- Het gebied wordt omarmd door de natuur en het landschap van de Overmarsch, natuurgebied Oude IJselarm met hoge natuurwaarde.
- Groene vingers uit het landschap van de Overmarsch lopen door in De Hoven Noord.
- Een geleidelijke overgang van woongebied naar landelijk gebied.
- Water en bodem zijn sturend: de uitbreiding van de Hoven Noord is gepland op de hoger gelegen oeverwal.
- Benutten aanwezigheid (zichtlijnen) De Marsch, IJsselstroom.



Historische Tijdlijn (bron: Bügelhajema Adviseurs)

DE HOVEN NOORD



Buurtfeest (bron: All Kinds of Everything)

“In De Hoven Noord begint het nieuwe leven voor de bewoners langzaam vorm te krijgen.” Dorps - Duurzaam - Dichtbij

Maandag: Een praktisch praatje

Op een vroege maandagmorgen kleurt het zonlicht de gevels van De Hoven Noord goudgeel. De vogels tsjirpen en Daan stapt op zijn fiets richting het installatiebedrijf waar hij werkt. Hij ziet Peter in de weer met een regenton die scheef hangt. Daan stopt even, kijkt toe en zegt: “Als je dat iets hoger monteert, loopt 't water beter weg.” Peter knikt. Ze praten kort door over de afvoer en wat er nog allemaal geregeld moet worden in de tuin.

Dan vervolgt Daan zijn weg over de fietsstraat van de Hoveniersweg. In De Hoven Noord is de auto te gast. De paden zijn ruim, groen en fietsers, voetgangers en OV-gebruikers gaan voor. Dat zorgt voor rust, veiligheid en onverwachte ontmoetingen. Dat is nou net waar deze buurt om draait.

“Wat
fijn dat er zo
veel fietspaden
hier zijn”



Dinsdag: Kruiden uit de tuin

In de middag zit mevrouw van Dijk in de zon op een bankje met een boek. Sara loopt voorbij met een schachtje en een handje verse kruiden uit de gezamenlijke tuin. Ze groeten elkaar. Mevrouw van Dijk vraagt waar de munt vandaan komt. “Uit dat vak links achterin,” antwoordt Sara. “Neem gerust wat mee als je thee wilt maken.” Ze knikt, en loopt verder.



“Ik
word heel blij
van de spontane
momentjes”

In De Hoven Noord is ruimte voor gezamenlijke initiatieven zoals een moestuin of voedselbos. Deze plekken stimuleren sociale interactie en zorgen voor een lokaal, duurzaam voedselaanbod.

Woensdag: Voorlezen bij de basisschool

Mevrouw van Dijk leest voor aan een klein groepje kinderen in een van de klaslokalen van de basisschool. Marleen is erbij en heeft een tas vol knutselspullen mee. Haar kinderen, Lena en Siem, zitten tussen de andere kinderen, waaronder ook de creatieveling van de familie Rahmani, dat met

viltstiften meteen zijn eigen versie van het verhaal tekent. Mats van Jasmijn en Bas kijkt rustig om zich heen in zijn kinderwagen.

De nieuwe inwoners maken graag gebruik van de ruimte op de basisschool, zeker omdat deze snel en veilig te bereiken is vanuit De Hoven Noord.



Donderdag: Wandelen in het groen

Mark werkt vandaag thuis. Zijn kinderen komen dat weekend weer langs, dus hij maakt de logeerkamer alvast op. Aan het einde van de middag sluit Mark zijn werkdag af met een blokje om. Dit keer komt hij Ingrid tegen, ze loopt vaak een rondje om de wijk. Ze lopen een stukje samen op. Ze praten over hoe fijn het is om hier een grote groene buitenruimte te hebben.



Vanuit de woonbuurten in De Hoven Noord ben je gemakkelijk in het groen en zijn verschillende ommetjes in de woonwijk mogelijk.

Vrijdag: Spelen en een borrel

De kinderen van familie Rahmani zijn buiten aan het voetballen. Op het speelveldje verzamelen zich ondertussen steeds meer kinderen. Daan besluit de kinderen wat slimme trucs te leren, hij geeft immers ook training bij de voetbalclub in De Hoven. Bas komt thuis van zijn werk en sluit aan bij Jeroen, die met een biertje op een bankje zit terwijl zijn kinderen nog even spelen. Lotte en Sara komen met een schaal wraps. De borrel is niet gepland, maar groeit vanzelf.

De Hoven Noord biedt ruimte voor spelen en ontmoeting voor alle leeftijden, daartoe zijn er verschillende plekken in de woonwijk.



Zaterdag: Buurtfeestje buiten

Zaterdagavond is er voor het eerst een buurtmoment dat echt van tevoren is georganiseerd. Lotte, Sara en Marleen hebben het voorbereid. Iedereen neemt iets mee. Er is een tafel met verschillende gerechten: salade van Ingrid, een schaal met groenten van Jeroen, en Daan's vaste bijdrage: een barbecue met vlees en vegetarische spiesjes. De kinderen rennen rond tussen de stoelen en spelen verstoppertje. Ondertussen praat Jasmijn met Leila over het opzetten van een ruilkastje voor de wijk. Mark speelt kort een rustig liedje op zijn gitaar. Mevrouw van Dijk zit onder een parasol en praat even met Farid, die vertelt over zijn werk op school. Ze vinden elkaar in hun achtergrond in het onderwijs.

De avondlucht in De Hoven Noord kleurt paarsroze. Er wordt gegeten, gelachen en gedeeld. En precies dát is De Hoven Noord. Een wijk waar jong en oud zich thuis voelt. Waar duurzaam wonen geen ideaal is, maar vanzelfspreken. Waar mensen elkaar kennen, ontmoeten en iets voor elkaar betekenen. Een plek die leeft, beweegt en bloeit: samen met haar inwoners.



De beschrijving is gebaseerd op fictieve persona's die de verschillende doelgroepen vertegenwoordigen binnen de toekomstige woonwijk De Hoven Noord. Elk van deze persona's is zorgvuldig samengesteld op basis van wensen, leefstijlen en woonbehoeften zoals die in de praktijk voorkomen. Ze laten zien hoe uiteenlopende huishoudens, jong en oud, alleenstaand of met gezin, praktisch of idealistisch, op hun eigen manier invulling geven aan het wonen in deze nieuwe buurt.

Hier brengen we hun verhalen tot leven, zodat we een beeld krijgen van hoe De Hoven Noord kan uitgroeien tot een levendige, betrokken gemeenschap. De ontmoetingen die beschreven worden zijn illustratief en verbeelden hoe spontane contacten en gezamenlijke initiatieven kunnen bijdragen aan een fijne leefomgeving voor iedereen.

De uitwerking van de persona's met hun achtergrond, wensen en knelpunten zijn opgenomen in de bijlage.

4. Stedenbouwkundige uitgangspunten per thema

Dit hoofdstuk benoemt de uitgangspunten die gelden voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor De Hoven Noord.

Onderzoek als basis

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor De Hoven Noord zijn verschillende onderzoeken betrokken, waaronder verkeersstudies en milieu- en ecologische onderzoeken. Deze bieden inzicht in verkeersafwikkeling, bereikbaarheid en milieucondities. Samen vormen ze een toetsingskader voor het plan.

Ambtelijke uitgangspunten

Vanuit de gemeente gelden randvoorwaarden op het gebied van waterbeheer en materiaalgebruik. Er wordt uitgegaan van klimaatadaptief bouwen en het toepassen van duurzame, circulaire materialen. Regenwater wordt oppervlakkig afgevoerd volgens het principe vasthouden - bergen - afvoeren.

Bodem en water sturend

Het ontwerp sluit aan bij de natuurlijke condities van het landschap. De hogere zandige oeverwal wordt benut als veilige en droge plek voor woningbouw (zie Masterplan). Het water wordt natuurlijk afgevoerd richting de lagere delen. Hiermee wordt ingespeeld op klimaatadaptatie, droogte en waterveiligheid.

Voor waterberging in de woonwijk gelden de volgende uitgangspunten:

- De waterbergingseis wordt binnen de plangrenzen opgevangen, er is geen afwendeling buiten het plangebied
- Ontwerp volgens trits vasthouden - bergen - afvoeren
- Wateropvang wordt gecombineerd met groen en spelen
- Waterberging en afwatering gebeurt zo veel mogelijk op natuurlijke wijze: alleen technische maatregelen als het echt niet anders kan

Gebiedslabel (Greenlabel)

Voor De Hoven Noord wordt gestreefd naar een hoge score binnen het Greenlabel. Dit betekent dat de wijk niet alleen duurzaam wordt ingericht, maar ook meetbaar bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit en gezonde leefkwaliteit.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voorziet in circa 900 woningen, in een mix van rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen, seniorenwoningen, appartementen en vrije kavels met ruimte voor kleine bedrijfjes aan huis. Er wordt uitgegaan van een goede verhouding koop/huur en een fasering die inspeelt op de actuele woonvraag.

Voor het woningbouwprogramma gelden de volgende uitgangspunten:

- Sociale huur is 30%
- Betaalbare koop is 40%
- Vrije sector is 30%
- Aandacht voor wonen met zorgfunctie dichtbij voorzieningen

Infrastructuur

De ontsluiting richt zich primair op langzaam verkeer, waarbij de auto niet de directe routes volgt en parkeren wordt opgelost in hofjes en koffers.

Voor de infrastructuur gelden de volgende uitgangspunten:

- De kortste routes zijn voor langzaam verkeer (richting centrum De Hoven, Zutphen, Station, sport en school)
- Er zijn meerdere, veilige fiets- en wandelroutes in de woonwijk
- Langzaam verkeersroutes liggen aan het groen
- Bewuste 'lange' route voor autoverkeer om dit te ontmoedigen
- Herinrichting van bestaande wegen zoals de Hoveniersweg en de Lijnbaanstraat

Ecologische wijk

De Hoven Noord wordt ontwikkeld als een ecologische wijk waarin natuurwaarden nadrukkelijk worden verankerd. De groene vingers vormen daarbij de dragende structuur: zij functioneren als natuurlijke verbindingzones die de woonwijk en het landschap aan elkaar koppelen en tegelijkertijd een gebruiksfunctie hebben als speel- en ontmoetingsplekken, voedselbos of wateropvangzone. De wijk wordt daarbij opgebouwd uit samenhangende ecologische structuren: rustige, robuuste groenblauwe zones aan de randen, fijnmaziger groen door de wijk en natuurinclusieve voorzieningen op en aan gebouwen. Zo ontstaat een netwerk van leefgebieden voor diverse fauna.

De Ecovisie benadrukt bovendien de betrokkenheid van de bewoners bij de inrichting en beheer van de groene ruimtes, waardoor biodiversiteit en gemeenschap samen opgaan.

Sociale duurzaamheid

Een belangrijk uitgangspunt is dat bewoners niet alleen naast elkaar, maar mét elkaar wonen. Daarom staat in De Hoven Noord het wonen rond gedeelde ruimtes centraal. Verspreid door de wijk liggen groene hofjes waar woningen zich op oriënteren. De hofjes bieden ruimte voor spontane ontmoetingen, gezamenlijke activiteiten en dagelijks contact tussen burens. Doordat voordeuren, verblijfsruimtes en langzaamverkeerroutes op deze plekken zijn gericht, ontstaat vanzelf sociale interactie en sociale veiligheid.

Naast de hofjes krijgen ook ontmoetingsplekken in het openbaar gebied een belangrijke rol. Denk aan buurtbankjes onder bomen, een gezamenlijke moestuin, speelplekken waar jong en oud elkaar tegenkomen, en informele “rommelplekken” waar kinderen vrij kunnen bouwen, ontdekken en spelen. Deze plekken zijn bewust niet volledig dicht ontworpen, maar laten ruimte voor toe-eigening door bewoners. Zo groeit de wijk mee met haar gebruikers.

De Hoven Noord zet in op een mix van doelgroepen en woonvormen. Starters, gezinnen, alleenstaanden en senioren wonen door elkaar, in verschillende woningtypen en prijscategorieën. Deze diversiteit vergroot de levendigheid van de buurt en versterkt onderlinge verbondenheid.

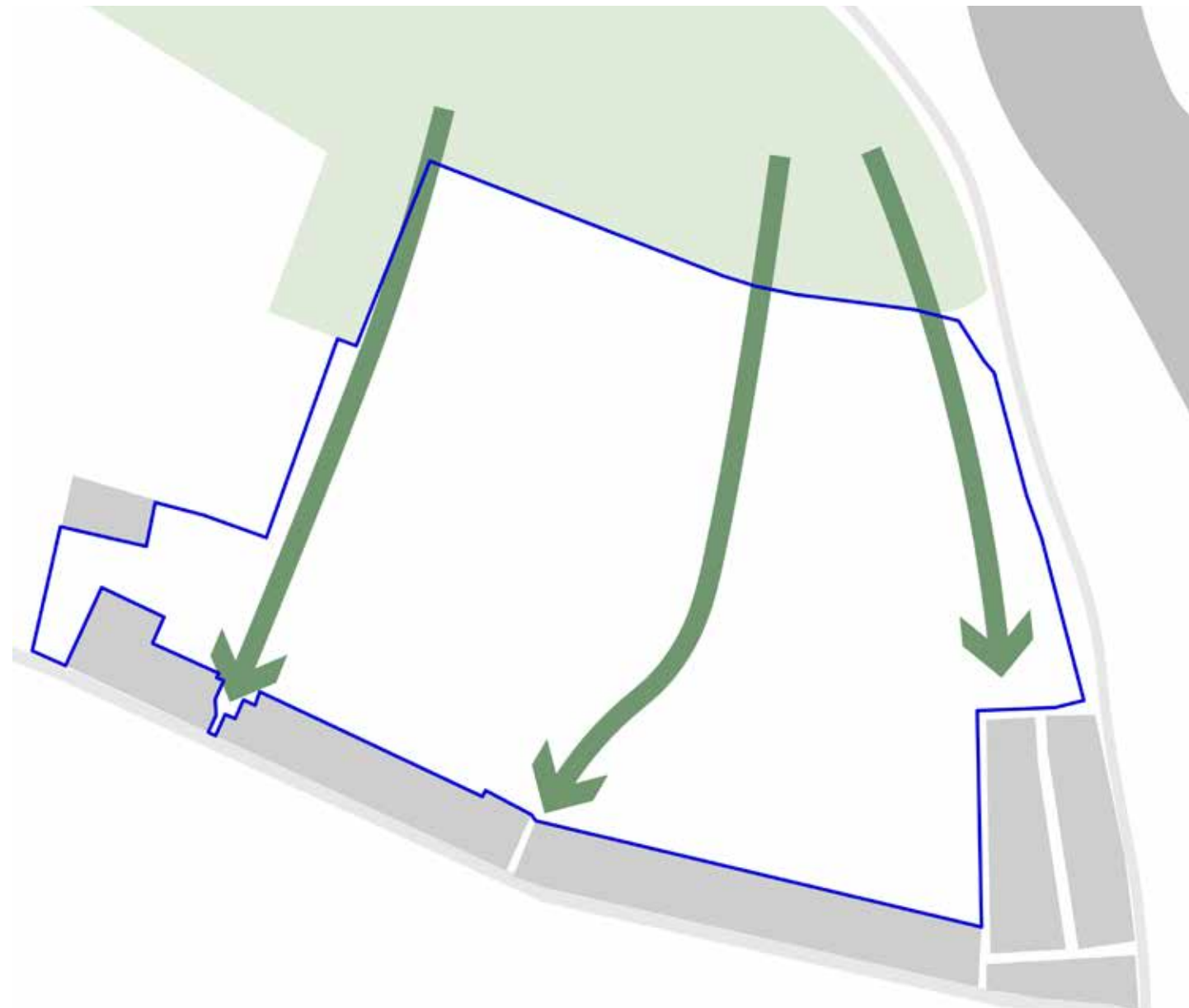


Impressie (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Schematisch concept

1. Het landschap prikt met groene vingers De Hoven Noord in.

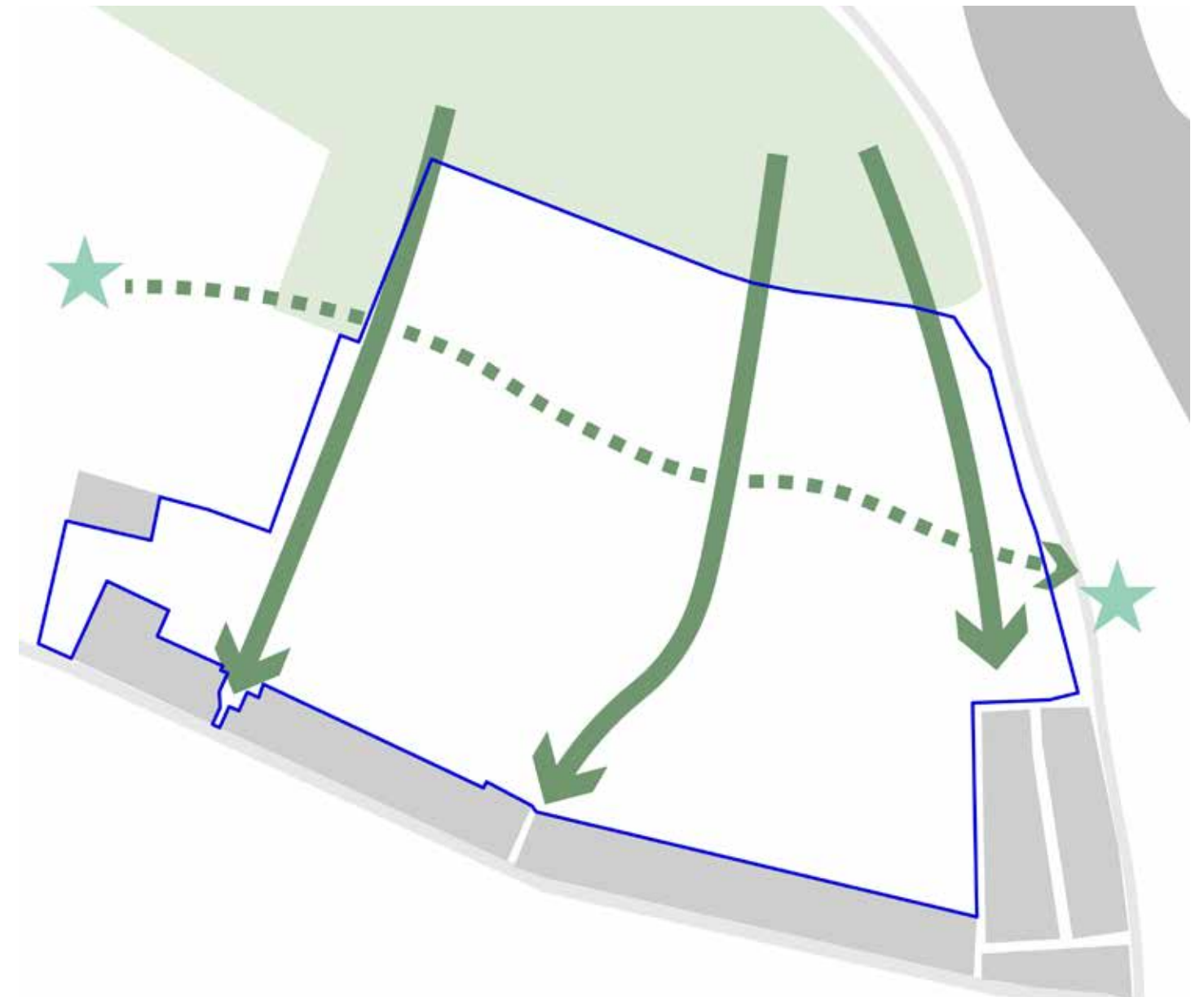
Vanuit het omliggende landschap steken groene vingers het plangebied in. Deze groene structuren zorgen ervoor dat het landschap voelbaar aanwezig blijft binnen de wijk en dat er visuele en ecologische verbindingen ontstaan tussen het buitengebied en de nieuwe woonomgeving.



Schema 1 (bron: Bügelhajema Adviseurs)

2. Een zichtbare, groene route tussen cultuurhistorische parels.

De volgende laag van het concept is een horizontale as die cultuurhistorische plekken met elkaar verbindt. Hierdoor ontstaat een netwerk waarin het landschap niet alleen naar binnen komt, maar ook dwars door het gebied heen loopt en de historische kwaliteiten beleefbaar maakt.



Schema 2 (bron: Bügelhajema Adviseurs)

3. Rekening houdend met bestaande (lint)structuren.

Voortbordurend op de horizontale as, wordt er vervolgens de relatie gelegd met de bestaande lintstructuren. Er wordt rekening gehouden met de huidige bewoners en de kwaliteit van het lint wordt als uniek ensemble opgenomen in het plan, waardoor de historische opbouw van het dorp herkenbaar blijft.



Schema 3 (bron: Bügelhajema Adviseurs)

4. Fietsverbindingen door het woongebied zijn leidend.

Binnen het raamwerk van groene vingers, cultuurhistorische routes en lintstructuren wordt de fietsstructuur ingevuld. Fietsverbindingen koppelen de verschillende lagen met elkaar en maken de wijk toegankelijk en toekomstbestendig, met nadruk op duurzame en gezonde mobiliteit.



Schema 4 (bron: Bügelhajema Adviseurs)

5. Stedenbouwkundig plan VO

Het stedenbouwkundig plan voor De Hoven Noord is ontwikkeld vanuit een groen raamwerk waarin de groenstructuur leidend is voor de inrichting en oriëntatie van de wijk. In plaats van wegen bepaalt het landschap de structuur van de buurt. De wijk wordt daardoor opgedeeld in zones. Historische structuren en cultuurhistorische elementen, zoals de voormalige steenfabriek, zijn belangrijke inspiratiebronnen geweest en komen tot uiting in de naamgeving (bijvoorbeeld 'SteenHoven') en architectuur. Het plan is opgebouwd met organische verkavelingsprincipes en kent een grote mate van differentiatie in architectuur, sfeer en woonsferen.

Groene vingers

De groene en blauwe vingers vormen de drager van de hoofdstructuur. Deze robuuste linten van groen en water steken diep het woongebied in en verbinden de wijk met het omliggende rivierenlandschap en de natuur van de Overmarsch. De vingers zorgen voor schaduw, verkoeling, biodiversiteit en waterberging, en fungeren tegelijk als leef- en ontmoetingsruimtes met paden, speelvoorzieningen en kleinschalige teel- en voedselplekken.

Bovendien worden sommige delen van het gebied juist minder intensief ingericht voor menselijk gebruik, ten behoeve van ecologie (en waterberging). Deze zones zijn rustiger en ook onverlicht in het donker. Zeker de randen van het plangebied zijn belangrijk vanuit ecologisch oogpunt.

Verkeersopzet

De verkeersopzet is vormgegeven vanuit het principe van STOMP (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service, en pas daarna de Personenauto). Dit betekent dat voetgangers en fietsers de hoogste prioriteit krijgen, met directe en aantrekkelijke routes door het groen richting voorzieningen, Zutphen en de stations. Veelal liggen de fietsroutes als losse paden in het groen.

De wijk wordt aan de westzijde ontsloten voor autoverkeer via de rondweg en de Weg naar Voorst, zodat doorgaand verkeer de woongebieden mijdt. Daarmee wordt de verkeersdruk op de Weg naar Voorst bewust beperkt. Binnen het woongebied zelf is de auto op sommige wegen "te gast": parkeren gebeurt in hofjes en kleine parkeerkoffers.

Mini-maatschappijen

De buurtjes in De Hoven Noord worden niet opgezet als volledig unieke wijken met ieder een totaal eigen identiteit, maar juist als kleinschalige minimaatschappijen. Elk buurtje vormt een afspiegeling van de diversiteit van De Hoven als geheel. Dit betekent dat er in elk buurtje een goede mix van woningtypen en doelgroepen aanwezig is: van starterswoningen tot seniorenwoningen, van rijwoningen tot 2-onder-1-kapwoningen en vrije kavels. Zo ontstaat er binnen elk deelgebied een sociale balans, waarbij verschillende generaties en leefstijlen naast én met elkaar wonen.

In elke buurt ligt een of meerdere collectieve ruimtes, zoals een hof, een speelplek, een wadi-rand of een gemeenschappelijke groenzone. Deze plekken stimuleren dagelijkse ontmoeting en dragen bij aan sociale cohesie, informele ontmoeting en onderlinge betrokkenheid. Door woningen met hun voorzijde te richten op deze collectieve ruimten en langzaamverkeerroutes, ontstaat sociale veiligheid door informele controle en levendigheid in de openbare ruimte.

Flexibiliteit en toekomst

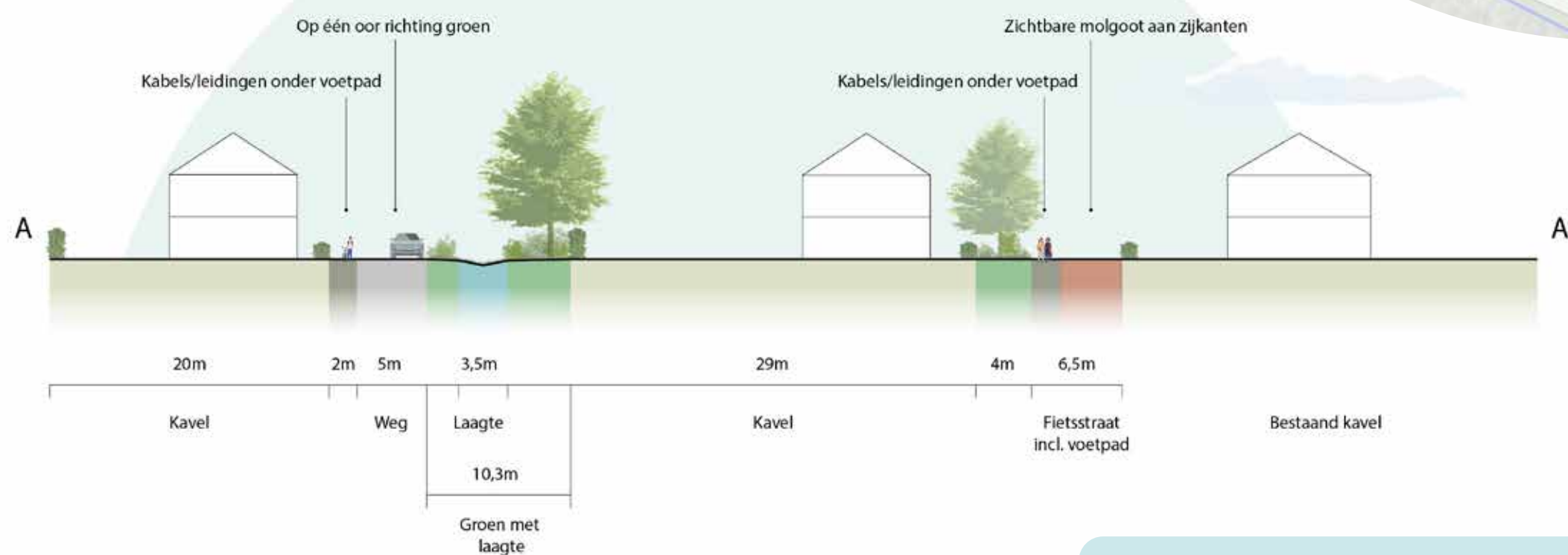
Het plan is gericht op flexibiliteit en toekomstige ontwikkelingen. De Hoven Noord is ontworpen met het oog op aanpasbaarheid en de mogelijkheid voor gefaseerde realisatie. Dit betekent dat het plan niet statisch is, maar ruimte biedt voor toekomstige aanpassingen en uitbreidingen op basis van veranderende behoeften en inzichten. De opties voor verdere uitbreiding, met name langs de IJssel, worden bewust opengehouden, waardoor het gebied zich organisch kan ontwikkelen en kan inspelen op toekomstige demografische en maatschappelijke verschuivingen. Deze toekomstbestendige benadering zorgt ervoor dat De Hoven Noord een dynamische en veerkrachtige wijk blijft.



Stedenbouwkundig plan VO De Hoven Noord (bron: BügelHajema Adviseurs)

Inpassing Hoveniersweg

De Hoveniersweg wordt zorgvuldig ingepast in de nieuwe structuur. Dit historische lint met zijn hoveniers sfeer en grotere kavels blijft herkenbaar als drager van de identiteit van De Hoven. De nieuwe bebouwing langs de Hoveniersweg krijgt een lagere dichtheid en ruimte voor werklocaties aan huis, waardoor de hoveniers sfeer behouden en versterkt wordt. Ook worden de kavels omringd door een bomensingel. De lintbebouwing blijft daarmee onderscheidend en vormt een overgangszone tussen de bestaande kern en de nieuwe buurtjes.



Doorsnede Hoveniersweg (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Organisch, dorps karakter

Het stedenbouwkundig plan sluit goed aan bij een dorps karakter, doordat het uitgaat van een opbouw en inrichting die kleinschaligheid, ruimtelijke variatie en menselijke maat centraal stelt. De wijk wordt ontworpen als een organisch geheel, waarbij de verkaveling niet strak of repetitief is. Dit zorgt voor herkenbare buurtjes met een informele, losse opbouw en relaties die aansluiten op de omgeving, zoals het dijklandschap en de 'dorpse rafelige randen'.

Er is ruimte voor lucht en groen in de wijk, passend bij een dorps woonmilieu. Daarnaast bestaat het woningaanbod grotendeels uit grondgebonden woningen. Denk aan rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen, afgewisseld met enkele hofjes of kleinschalige appartementen.



Referenties organische woonwijken (bronnen: Kwadijkerpark, Weidewald, Harderweide, Doonheide)

EEN S V O C E



Een goede verbinding binnen en buiten de wijk (bron: BügelHajema Adviseurs)

Binnen de Hoven Noord wordt expliciet ruimte gecreëerd voor natuur en ecologie. De ontwikkeling van deze wijk kenmerkt zich door een hoog ambitieniveau op het gebied van natuurinclusiviteit en ecologische kwaliteit. De inrichting is zodanig ontworpen dat deze aansluit op zowel de bestaande natuur als de omgevingsnatuur. Daartoe is een Ecovisie opgesteld.

Doel en opbouw Ecovisie

Het doel van de Ecovisie is om bij te dragen aan de ontwikkeling van een wijk die zowel natuurinclusief als duurzaam van hoge kwaliteit is. De Ecovisie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Er moet een goede verbinding zijn tussen de natuur binnen én buiten de wijk. Dit betekent dat de wijk geen negatieve invloed mag uitoefenen op de omliggende natuur en waar mogelijk zelfs positief moet bijdragen;
- Groenstructuren worden ingericht voor ambassadeurssoorten. Het gebied moet leefruimte bieden aan diersoorten die nu al aanwezig zijn en tevens extra leefgebied creëren voor soorten uit de omgeving;
- Bewoners moeten een groene beleving ervaren. Mensen in de wijk moeten optimaal kunnen genieten van natuurlijk groen, waarbij ook kinderen met natuur en natuureducatie kunnen opgroeien.

Hieronder volgt een korte toelichting op de uitgangspunten en gehanteerde kaders. De volledige Ecovisie is te vinden in de bijlage.

Een goede verbinding tussen natuur binnen en buiten de wijk

De Hoven Noord ligt in een oude rivierarm van de IJssel en maakt deel uit van het Overmarsch-gebied. De omliggende natuur bestaat uit stilstaande wateren omgeven door moeras, vochtig grasland en beekbegeleid bos. Het relatief hoger gelegen terrein van de wijk en haar directe omgeving beperkt de potentie voor natte natuurtypen. In plaats daarvan sluit de wijk aan bij het omringende kleinschalige cultuurlandschap.

Het ontwerp is zorgvuldig afgestemd op de omgeving en houdt rekening met de wederzijdse invloeden tussen de wijk en landschap. Door toepassing van wadi's en zones met riet- en moerasplanten wordt infiltratie mogelijk gemaakt en de waterkwaliteit verbeterd. De groenstructuren in en aan de rand van de wijk zijn ingericht als ecologische verbindingzones, zodat soorten uit de omgeving veilig kunnen migreren door het open landschap.

Voor dit onderdeel worden de volgende kaders gebruikt:

- De wijk wordt zo ingericht dat zowel het NL Gebiedslabel als de Basiskwaliteit Natuur zo hoog mogelijk scoren. Het doel is niet alleen een goede score behalen, maar ook zorgvuldig duurzame keuzes maken via een goed overwogen proces.
- Uit de quickscan natuurtoets en de aanvullende nadere onderzoeken blijkt welke soorten natuur er in het gebied voorkomen. Het ecologisch ontwerp houdt rekening met deze aanwezige natuurwaarden. Er blijft ruimte om het ontwerp aan te passen op basis van de resultaten van de natuuronderzoeken.
- Het groen in de wijk sluit aan bij het provinciale en gemeentelijke natuurbeleid. Waar het kan, worden doelen voor ecologische en landschappelijke kwaliteiten in het ontwerp opgenomen. In de Hoven Noord zijn onder andere mogelijkheden voor bosranden, zomen, hagen, moerasgebieden, bloemrijke ruigten en bermen, evenals natuurinclusieve bebouwing en tuinen.
- Voor het ontwerp van de groenstructuren zijn negen ambassadeurssoorten gekozen. Door het groen af te stemmen op deze soorten, ontstaat er leefgebied en verbinding voor belangrijke dieren en planten in het gebied.

1. *Staring Advies (2024) Quickscan natuurtoets De Hoven Noord in Zutphen, rapportnr. 2817, 27-11-2024.*
2. *Deze onderzoeken lopen nog.*
3. *Provinciale Omgevingsverordening - Kernkwaliteiten Deelgebieden t.b.v. natuur en landschap, 2023*
4. *Biodiversiteitsplan Zutphen 2023 en Natuurinclusief bouwen Zutphen 2025 (concept)*

EISIVCOE



Steenuil (Piet Munsterman - Nature Today)



Kamsalamander
(Jelger Herder - RAVON)



Wezel (Jo Hermans - Waarneming.nl)

Groenstructuren ingericht voor ambassadeurssoorten

Binnen de woonwijk worden primaire (ongeveer 25 meter breed) en secundaire (minder dan 10 meter breed) groenstructuren gerealiseerd. Groenstructuren binnen woonwijken kennen altijd een vorm van dubbelgebruik; naast hun ecologische functie zijn ze bedoeld voor bewoning, ontmoeting en recreatie. In het ontwerp is daarom gekozen voor zonering; het centrale, zuidelijke deel bevat meer gebruiksgroen, terwijl de randen sterker zijn gericht op natuurgroen. Dit biedt schuwere soorten, zoals de steenuil, beschutting aan de rand van de wijk, terwijl algemene stadssoorten, zoals de egel, ook in het binnengebied kunnen leven.

Voor het ontwerp van de groenstructuren worden specifieke ambassadeursoorten gehanteerd als richtinggevend kader. Voor de primaire groenstructuren zijn dit de steenuil, wezel en kamsalamander; voor de secundaire structuren de egel, witte kwikstaart en het icarusblauwtje. De habitateisen van deze soorten vormen de basis voor de inrichting, met onder meer ruimte voor struweel, gemengde hagen, bloemrijke zoomvegetaties, poelen en retentiegebieden. Ook op en rond de bebouwing worden leefomstandigheden gecreëerd voor diverse soorten, waarbij laatzvlieger, huiszwaluw en rosse metselbij als ambassadeursoorten fungeren.

Bij het inrichten van de groenstructuren worden verschillende uitgangspunten gevolgd en maatregelen toegepast:

- De menselijke invloed in deze groengebieden wordt beperkt. Factoren zoals verstoring door mensen en huisdieren, intensief beheer, verkeersslachtoffers en vervuiling verminderen namelijk het ecologisch potentieel. Door de inrichting wordt een evenwicht gecreëerd tussen recreatiegroen en natuurgroen.
- Dieren krijgen veilige verbindingroutes in de wijk; zowel de primaire als secundaire groenstructuren zijn zo geplaatst en ingericht dat dieren zich veilig kunnen verplaatsen, binnen of naar buiten de wijk. Met struiken en hagen en donkere stukken worden beschutte routes voor dieren gevormd.
- De primaire groenstructuren vormen de hoofdstructuur voor natuurontwikkeling in de wijk en bieden ruimte aan verschillende soorten. Secundaire structuren ondersteunen dit netwerk met veilige doorgangen en leefruimte voor kleinere dieren. Aan en rond gebouwen komen voorzieningen voor soorten die juist in dorpen en steden leven.
- De inrichting van de primaire structuren houdt specifiek rekening met de ambassadeurssoorten steenuil, wezel en kamsalamander. Zo worden

bijvoorbeeld bomen en nestkasten geplaatst voor steenuilen, hagen en takkenrillen aangelegd voor wezels, en waar mogelijk poelen aangelegd voor kamsalamanders. In het huidige ontwerp is hier ruimte voor gehouden in de primaire structuren, maar de precieze locaties van bijvoorbeeld takkenrillen of struweel wordt in een later stadium vastgesteld.

- In de secundaire structuren creëren kleine landschapselementen extra natuurwaarde, ondanks de beperkte omvang. Extensief beheer geeft ruimte aan inheemse bloemen en insecten. Hierdoor ontstaan bloemrijke grasveldjes en bermen voor onder andere de ambassadeurssoorten egel, witte kwikstaart en icarusblauwtje. De exacte locaties worden tijdens de latere fases van het ontwerp vastgesteld.



Egel (natuurmonumenten)



Witte Kwikstaart (Wikipedia)



Icarusblauwtje (Henk Bosma - Vlinderstichting)

- In en rondom bebouwing komen verblijfplaatsen voor laatvlieger, huiswaluw en rosse metselbij. Dit kan bijvoorbeeld door ruimte te bieden voor nesten of kasten in het bouwontwerp of door groene gevels. Hoe deze voorzieningen precies vorm krijgen, wordt in een later stadium verder uitgewerkt.



Laatvlieger (Wikipedia)



Huiswaluw (gemeente Zutphen)



Rosse metselbij (Petra Fleurbaaij - Waarneming.nl)

WILDE NATUUR



Aangepast maaibeheer (bron: Groen Bredene)

Groene beleving door bewoners

Om optimale omstandigheden te creëren voor de ontwikkeling van de natuur, wordt de aanleg van groenvoorzieningen in een vroeg stadium van het bouwproces gerealiseerd. Deze vroege investering in de groenstructuren minimaliseert bodemverstoring, bevordert de ontwikkeling van bomen en planten en stimuleert een vlotte vestiging door flora en fauna. Hierdoor zal Hoven Noord bij oplevering al beschikken over een hoogwaardige ecologische structuur, die uitsteekt ten opzichte van veel andere nieuwbouwwijken.

Niet alleen het aanleggen, maar ook het zorgvuldig beheren is cruciaal voor het duurzaam behoud van groenvoorzieningen en hun ecologische waarde. Het is daarom belangrijk dat ontwikkelaars, gemeenten en bewoners al tijdens het ontwerpproces goed communiceren. Zo kunnen zij verwachtingen en wensen afstemmen en duidelijke afspraken maken over het toekomstige beheer.

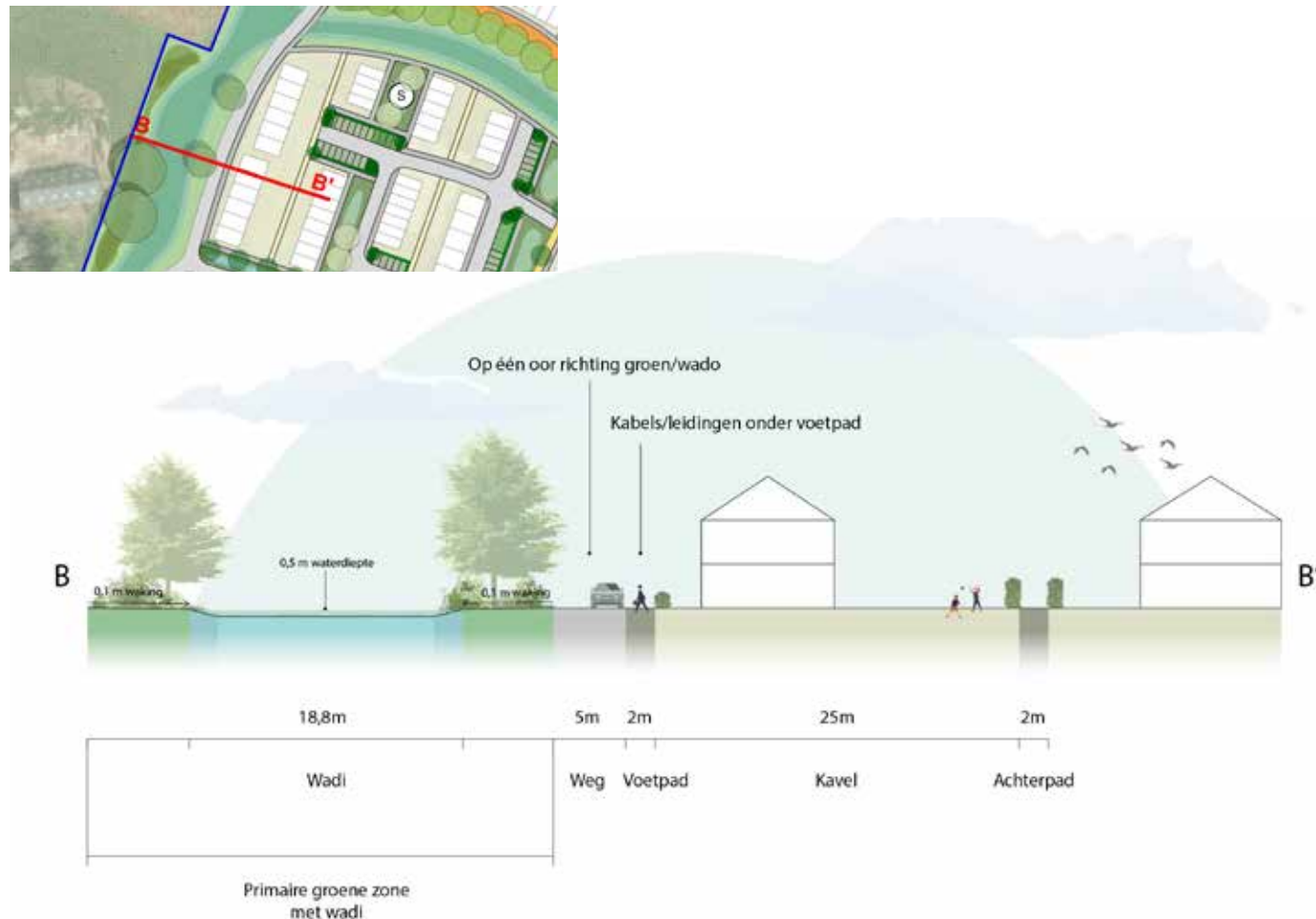
De Ecovisie geeft hiervoor de volgende speerpunten mee:

- Behoud bestaand groen waar mogelijk en realiseer tijdig nieuw groen. Voor een deel kan het behoud van bestaand groen wettelijk vereist zijn. Bovendien hebben ecologische structuren doorgaans vele jaren nodig om zich volledig te ontwikkelen. Vroegtijdige ontwikkeling kan kostenbesparend zijn en draagt bij aan zowel de beleving van het groen als het ecologisch bewustzijn van (toekomstige) bewoners.
- Voer extensief beheer uit op natuurgroen en strak beheer voor gebruiksgroen. De ecologische waarde van een gebied wordt versterkt door gefaseerd maaien en snoeien. Zorg ervoor dat er altijd ongemaaide of ongesnoeide delen aanwezig zijn in bloemrijke grasvelden, houtsingels of vogelbosjes. Wijs daarnaast specifieke locaties of zones aan waar blad en dood hout kunnen blijven liggen. Houd gebruiksgroen daarentegen juist ordelijk, zodat de verschillende functies herkenbaar zijn.
- Faciliteer Urban Rewilding binnen het beheer. Volg tijdens zowel de aanleg- als gebruiksfase de natuurlijke ontwikkelingen en vermijd intensief beheer gericht op het koste wat kost behouden van vooropgezette plannen.
- Betrek (toekomstige) bewoners actief bij het realiseren van de natuurdoelstellingen. Communiceer helder over het belang en de voordelen van een natuurinclusieve wijk, en stimuleer bewoners om ook hun eigen tuinen te vergroenen.

6. Waterstructuur

Het gebied ligt op een stroomrug nabij de IJssel en kent sterke invloed van rivierwaterstanden op het grondwatersysteem. De bodemopbouw varieert van kleiige lagen tot zandige pakketten, met betere infiltratiekansen in het westen dan in het oosten. Het watersysteem van De Hoven Noord is opgezet volgens het principe 'water en bodem sturend'. De ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op omliggende watersystemen, natuurgebieden en de primaire waterkering.

Afwatering vindt plaats richting de noordzijde van het plangebied, wat lager gelegen is. Hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen en verwerkt, waarbij gewerkt wordt volgens de drie trits: vasthouden, bergen, afvoeren. Er is rekening gehouden met een bergingseis van 80 mm voor nieuwbouw, in lijn met het Watertakenplan 2021-2025 en vooruitlopend op het plan 2026-2030.



Doorsnede wadi westzijde (bron: Bügelhajema Adviseurs)

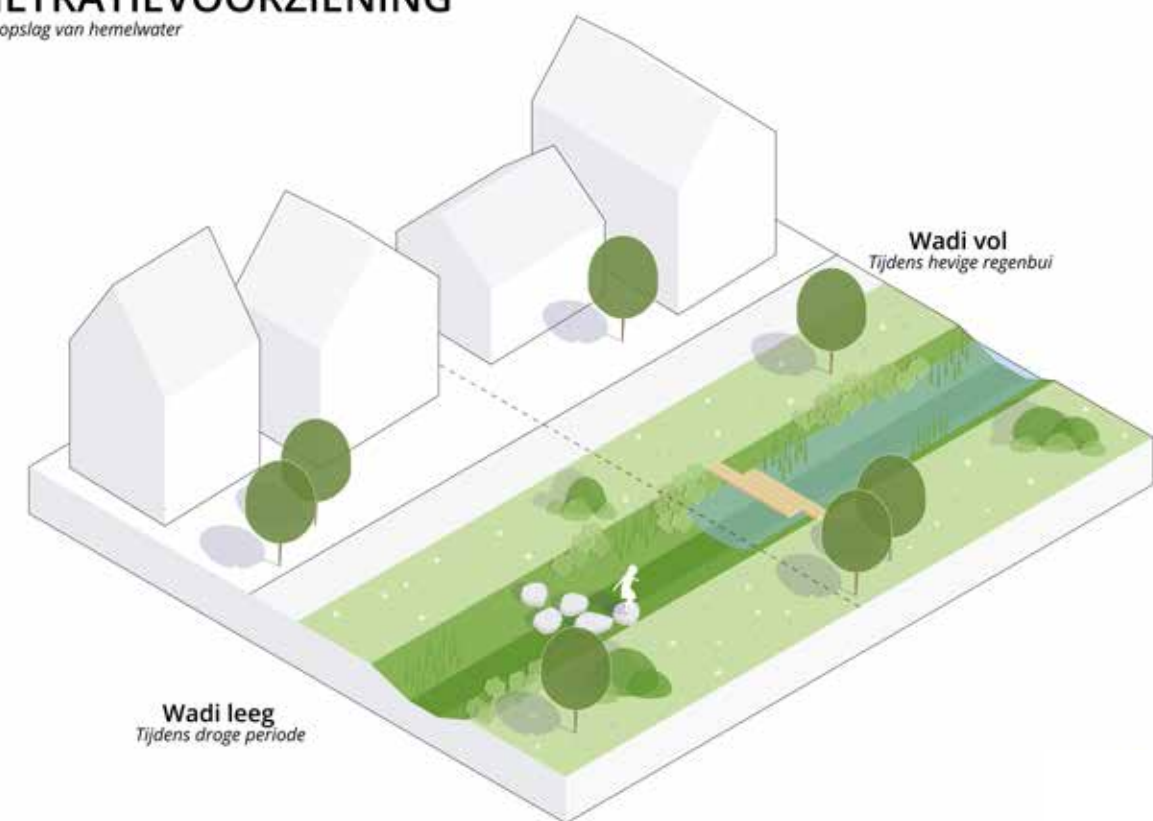
Water wordt natuurlijk ingepast in het landschap via een systeem van wadi's, greppels en groenzones met waterbergende laagten, die ook ruimte bieden aan spelen, wandelen en biodiversiteit. Straatprofielen hebben, waar mogelijk, een afschot richting de groenzones. Er worden waterdoorlatende materialen toegepast, en het gebruik van verdiepte plantvakken bevordert infiltratie.

Voor wadi's gelden de volgende uitgangspunten:

- Flauwe taluds (minimaal 1:3)
- Minimale bodembreedte van 2 meter
- Minimale basisdiepte van 0,4 meter (waarvan 30 cm waterdiepte)
- Leeglooptijd 24-96 uur

WADI INFILTRATIEVOORZIENING

Tijdelijke opslag van hemelwater



Principe van een wadi (bron: Bügelhajema Adviseurs)



-  Systeem van wadi's en greppels
-  Waterbergende laagten
-  Afwatering via wegprofiel
-  Weg op één oor

Uitgangspunten

- Afwatering via natuurlijke hoogtes en laagtes in het landschap
- Wadi's en greppels in groene vingers en door woonbuurten
- Wegen aan groene zone liggen op één oor en wateren af via het groen
- Overige wegen hebben waterafvoer in het straatprofiel

7. Groene vingers

De groene en blauwe structuur vormt een essentieel en structurerend element binnen De Hoven Noord. Vanuit het omliggende natuurgebied lopen robuuste groen-blauwe vingers de nieuwe woonwijk in en brengen zo de ecologische en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied tot diep in het plangebied. Deze hoofdstructuur wordt al in de eerste fase van de ontwikkeling aangelegd en vormt daarmee het fundament voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijk. Het ontwerp is bodem- en watersturend: de inrichting sluit aan op de lokale bodemkwaliteit en het natuurlijke watersysteem.

Aan de randen van de hoofdgroenstructuren wordt het karakter versterkt met bijvoorbeeld veranda's of 'Delftse stoepjes': groene overgangszones tussen de private woning en het publieke domein die zorgen voor levendige randen en interactie tussen bewoners en hun omgeving.

Verbinding met de omgeving

Het plangebied ligt tussen de IJssel en het natuurgebied de Overmarsch. Via brede groene vingers sluit het nieuwe woongebied aan op dit natuurgebied en op de oude rivierarm, waardoor een samenhangend landschappelijk netwerk ontstaat. De nabijgelegen uiterwaarden versterken de relatie met het rivierenlandschap.

Gelaagde structuur

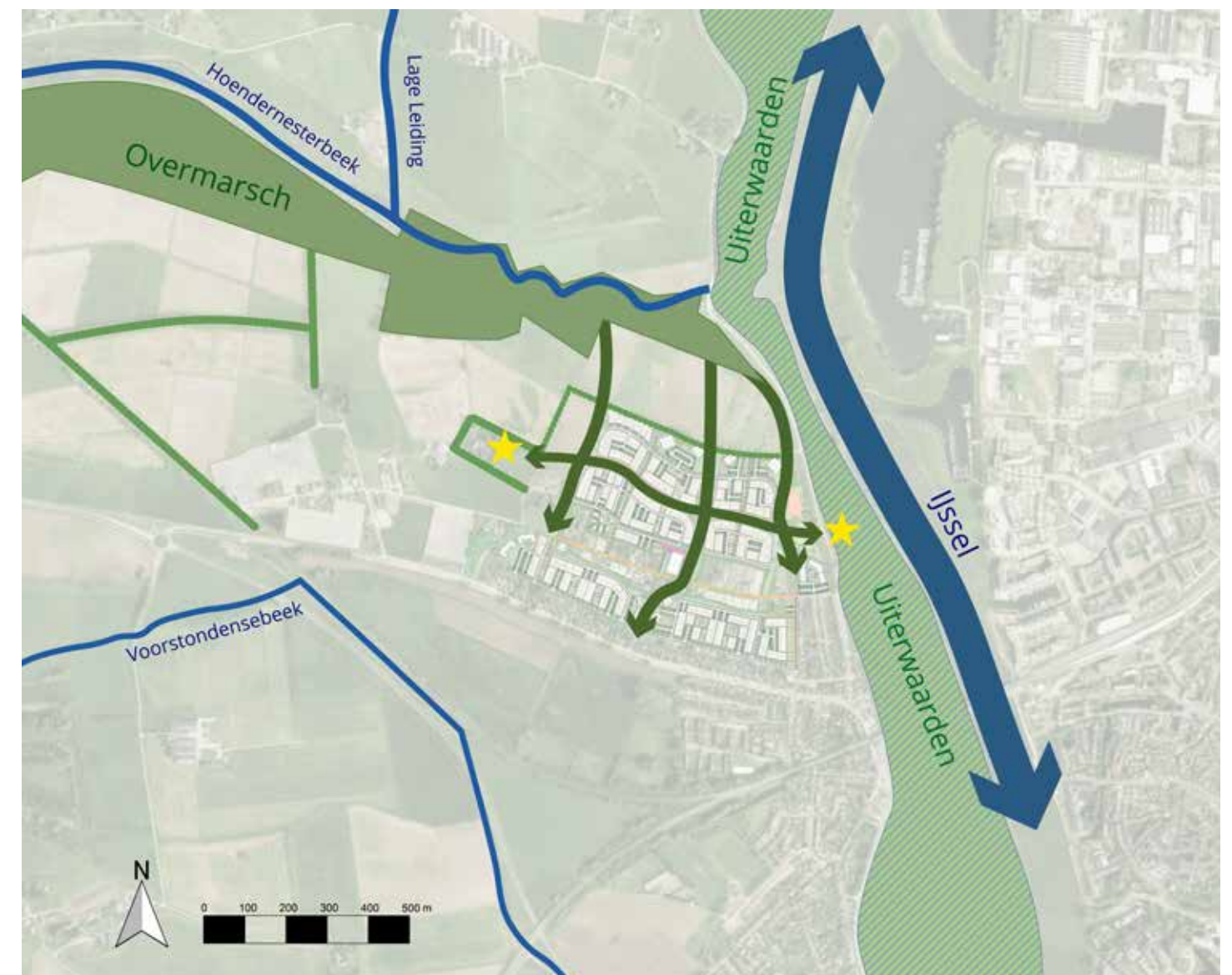
Het thema groen en water in De Hoven Noord is gedetailleerd uitgewerkt aan de hand van een gelaagde structuur: de primaire structuur, de secundaire structuur, en het buurtgroen, die samen een samenhangend en veerkrachtig ecologisch en recreatief netwerk vormen.

Binnen deze structuur bestaan verschillen in karakter. Sommige groene vingers hebben een meer ecologische functie en bieden ruimte aan extensief beheer, biodiversiteit en waterberging. Andere delen zijn juist nadrukkelijk ingericht als verblijfs- en gebruiksruimte, met speelplekken, informele ontmoetingsplekken, voedselbossen of wandelroutes.

De aangrenzende bebouwing oriënteert zich zoveel mogelijk op deze groene structuren. Hierdoor ontstaat een woonmilieu waarin niet de straat, maar het landschap het primaire uitzicht en de belangrijkste verblijfsruimte vormt.

De beplanting binnen De Hoven Noord kent ook een duidelijke gelaagdheid in opbouw. Opgaaende bomen zorgen voor een herkenbare ruggengraat en beschutting, terwijl struweel en heesters de overgang vormen naar het lagere niveau en schuil- en voedselplekken bieden voor kleine fauna.

In de onderlaag zorgen bloemrijke grassen en kruidenrijke vegetatie voor seizoensbeleving, biodiversiteit en waterinfiltratie. Deze gelaagde opbouw draagt bij aan een robuust, klimaatrobust en aantrekkelijk woonmilieu.



Verbindingen vanuit De Hoven Noord op hogere schaal (bron: Bügelhajema Adviseurs)



Themakaart groenstructuren (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Primaire groenvoorziening

De primaire structuur vormt de ruggengraat van De Hoven Noord. De primaire groenvoorziening bestaat uit drie 'vingers' die vanuit het noorden het gebied inprikken. Deze structuur is bepalend voor de stedenbouwkundige opzet en wordt zo min mogelijk doorsneden door hoofdverkeerswegen, waardoor een aaneengesloten en ononderbroken groene corridor ontstaat.

De drie groene vingers hebben ieder een eigen identiteit:

1. Cultuurlandschap
2. Parklandschap
3. Dijklandschap

Het cultuurlandschap is de overgang naar het gebied de Marsch, dat als een waardevol natuurgebied behouden blijft en dient als bron voor zichtlijnen en recreatieve paden. Dit gebied, samen met het dijklandschap langs de Oude IJssel en de IJsselstroom, wordt ontwikkeld tot een robuust ecologisch systeem met een natuurlijke waterhuishouding. In het midden, door de nieuwe woonwijk heen ligt het parklandschap. Dit gebied biedt ruimte voor wadi's, fiets- en wandelpaden, spelen en ontmoeten. Het parklandschap is dichter beplant dan de andere twee groene vingers.

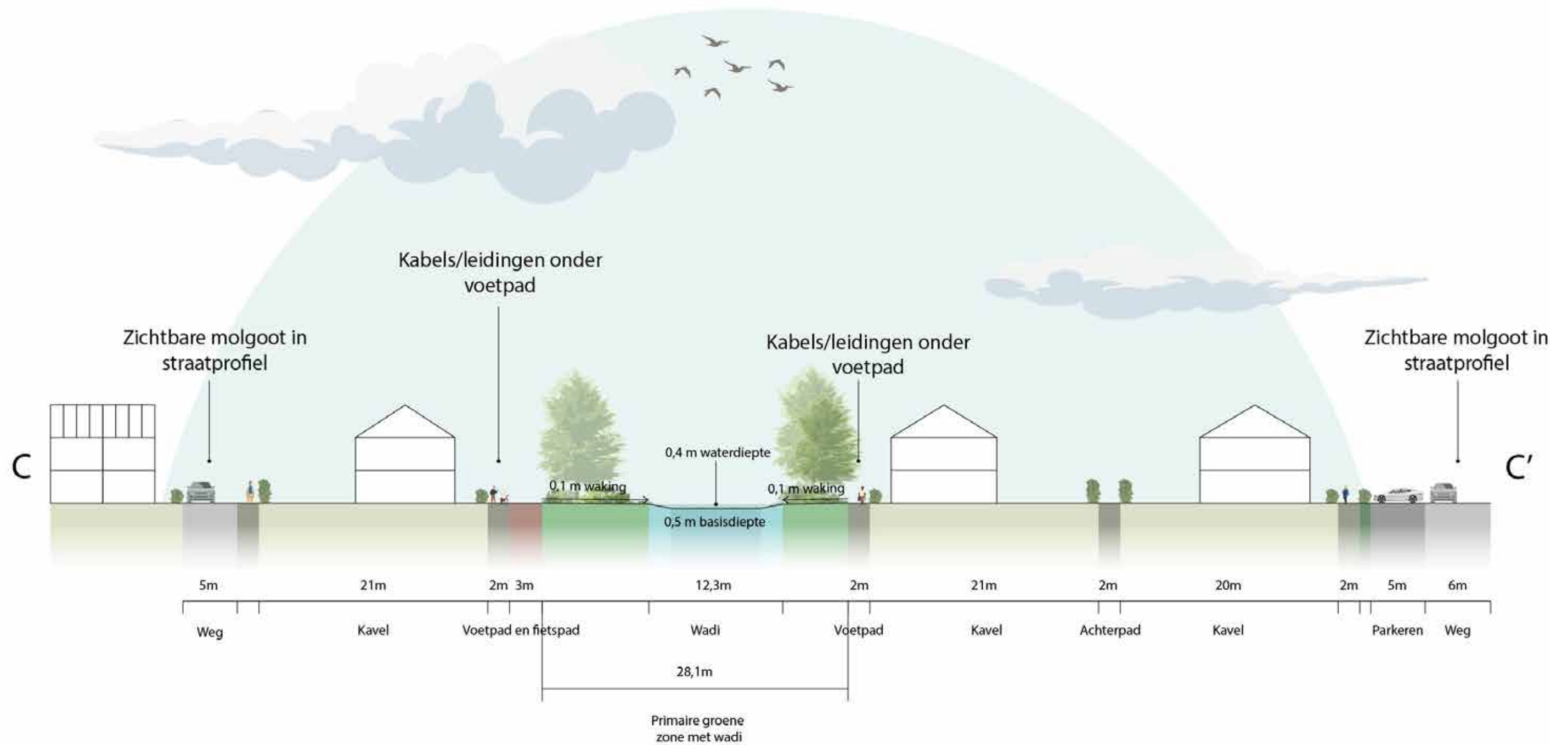
Alle drie de groene vingers dragen bij aan de biodiversiteit door het bieden van leefgebieden voor flora en fauna.



Identiteit groene vingers uit Masterplan De Hoven Noord (bron: Bügelhajema Adviseurs)



Sfeer primaire groenvoorziening: parklandschap (bronnen: Aan de Vallei, Weidewald, De Kwekerij, Kwadijkerpark, Maanwijk)



Doorsnede primaire groenvoorziening / groene vinger (bron: Bügelhajema Adviseurs)



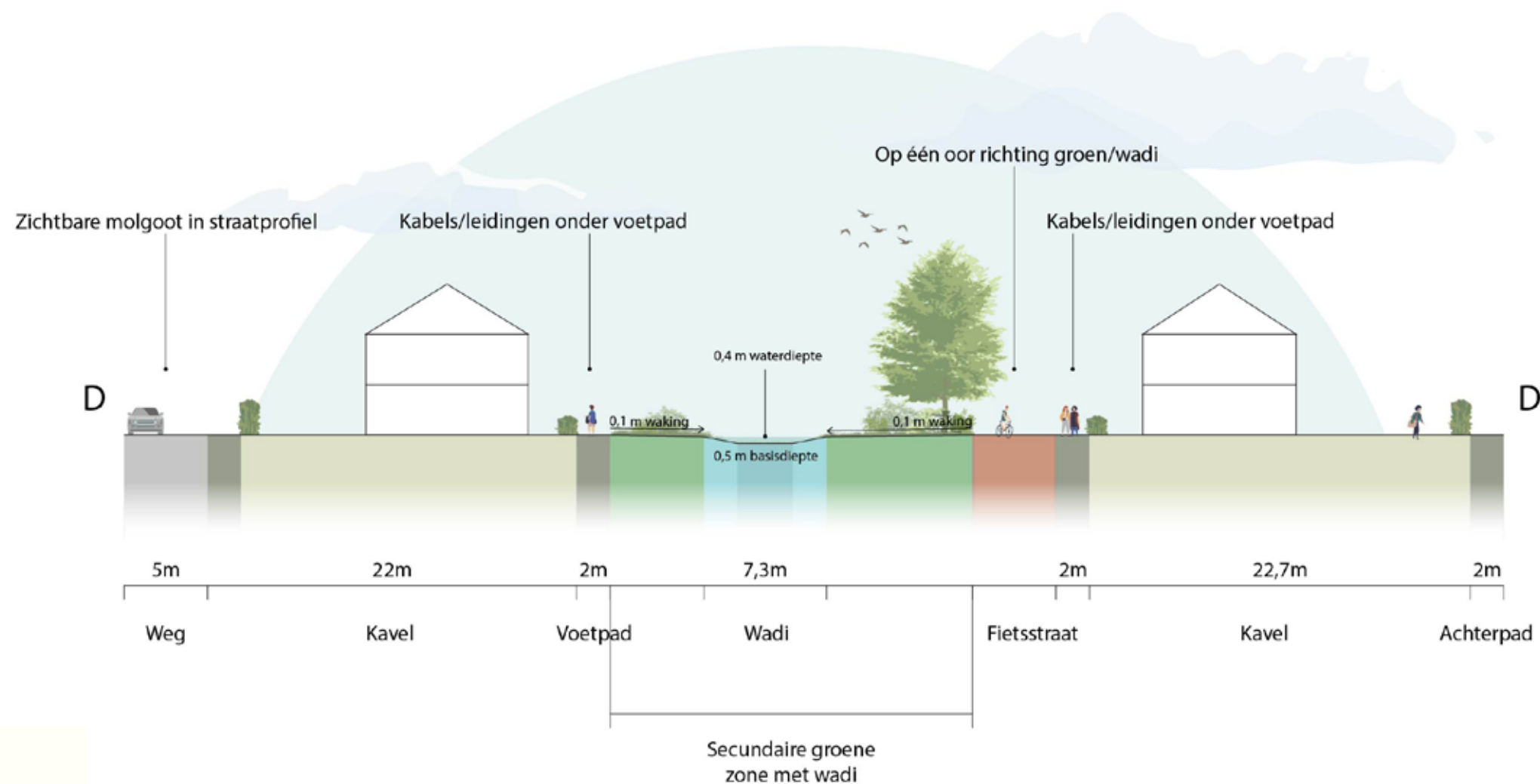
Locatie A: 3D Artist Impression middelste groene vinger (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Secundaire groenvoorziening



De secundaire structuur is de groenvoorziening die van west naar oost loopt. Naast de groene invulling is deze structuur ook van belang als zichtlijn naar de IJsselstroom. De secundaire structuur is smaller dan de groene vingers maar is net zo een belangrijke verbinder van de woonbuurten.

In deze groenvoorziening is ruimte voor een natuurlijk watersysteem door middel van wadi's en is het thuis van een van de belangrijke fietsroutes vanuit de woonbuurten richting het centrum van De Hoven en Zutphen. Ook wordt hier ruimte geboden voor kleinschalige speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken. De secundaire structuur zorgen voor een directe verbinding tussen de woningen en het omringende groen, waardoor de kwaliteit van de leefomgeving wordt verhoogd.



Doorsnede secundaire groenvoorziening (bron: Bügelhajema Adviseurs)



Sfeer secundaire groenvoorziening (bronnen: De Kreekvelden, Wilgenpoort, Nijmegen Lent Stelt Zuid, Park Vijfsluizen)

Groen in de woonbuurten

Het buurtgroen draagt bij aan de directe leefbaarheid en de sociale cohesie binnen de woonbuurten. Dit omvat alle groenvoorzieningen op een nog kleinere schaal, direct grenzend aan de woningen. Hierbij valt te denken aan speelplekken voor kinderen, kleine ontmoetingsplekken met zitbankjes, hagen en groene erfafscheidingen, en boombeplanting in de straten.

Het buurtgroen is essentieel voor het creëren van een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving. Het stimuleert buitenactiviteiten, biedt ruimte voor informele ontmoetingen tussen bewoners en draagt bij aan de visuele kwaliteit van de straat. Er is aandacht voor een diversiteit aan beplanting die past bij het groene karakter van de wijk en die tegelijkertijd bijdraagt aan de biodiversiteit op buurtniveau.

In het stedenbouwkundig plan zijn diverse groene hofjes terug te vinden. De groene hofjes worden in eerste instantie ruimtelijk gereserveerd als collectieve verblijfsruimten, maar krijgen bewust nog geen volledig vastgelegde inrichting. In een latere fase kunnen deze plekken samen met toekomstige bewoners worden ontworpen en ingericht. Zo ontstaat ruimte voor maatwerk en betrokkenheid, en sluiten de hofjes optimaal aan bij de wensen van de bewoners.

Ook het beheer van de hofjes kan (deels) collectief worden georganiseerd. Door bewoners een rol te geven in onderhoud en programmering, worden de ruimtes niet alleen groener, maar ook socialer en duurzamer in gebruik.



Impressie sociaal groene plekken in de buurt (bron: Bügelhajema Adviseurs)



Locatie A: 3D Artist Impression zicht op noordrand (bron: Bügelhajema Adviseurs)

SPLENNEN ONTMOETEN



Collectieve buurtmoestuin (bron: Voedseltuin Overvecht)

Binnen het stedenbouwkundig plan van De Hoven Noord is spelen en ontmoeten integraal onderdeel van het ontwerp, met voorzieningen en ruimten die zijn afgestemd op alle leeftijden. Het uitgangspunt is dat iedereen, van jong tot oud, zich uitgenodigd voelt om buiten actief te zijn, te ontspannen en elkaar te ontmoeten. Exacte uitwerking van de ontmoetingsplekken in De Hoven Noord gebeurt in samenspraak met een klankbordgroep van bewoners, experts en betrokkenen.

Voor jonge kinderen worden natuurlijke speelaanleidingen gerealiseerd in de vorm van bijvoorbeeld boomstammen, stapstenen, wilgentunnels en zandheuvelds. Deze elementen zijn verweven in het landschap en stimuleren avontuurlijk en vrij spel. Ze worden geplaatst in veilige, groene zones dichtbij woningen, zodat ouders en verzorgers toezicht kunnen houden.

Voor oudere kinderen en tieners worden meer uitdagende plekken ingericht, zoals open velden voor sport en spel, en informele ontmoetingsplekken met zitelementen onder een overkapping of bij een kunstobject. Deze plekken liggen vaak in de buurt van fiets- en wandelroutes, zodat ze sociaal zichtbaar zijn en tegelijkertijd ruimte geven aan eigenheid en zelfstandigheid door de locaties niet te dicht bij de woningen te plaatsen. Een voorbeeld hiervan is een zitrand met houten banken rondom een kunstwerk of vuurplek.

Voor volwassenen worden ontmoetingsplekken geïntegreerd in het parklandschap, bijvoorbeeld in de vorm van zitplekken langs wandelroutes, een collectieve buurtmoestuin of een rustplek bij een wadi met uitzicht op het landschap. Hier kunnen informele gesprekken ontstaan, buurtactiviteiten plaatsvinden of gewoon genoten worden van de natuur. Een denkbaar voorbeeld is een kleine verblijfsplek met banken onder bomen aan de rand van het park, met ruimte voor een koffiekar tijdens buurtbijeenkomsten.

Voor ouderen wordt ingezet op nabijheid, rust en overzicht. Kleinschalige hofjes bieden een beschutte, sociale woonomgeving, waarbij ontmoetingsplekken zoals bankjes in de zon of een kleine jeu-de-boulesbaan direct aan de woningen grenzen. Dit stimuleert laagdrempelig contact en maakt het mogelijk om actief te blijven in de eigen woonomgeving. Een concreet voorbeeld is een hofje met een brede stoep en plantenbakken, waar bewoners elkaar dagelijks kunnen treffen en samen zorg dragen voor het groen.

“Het speelconcept binnen De Hoven Noord is gebaseerd op natuurlijk spelen. Dat betekent dat er niet wordt gewerkt met traditionele speeltoestellen, maar met speelaanleidingen die ontstaan uit natuurlijke materialen zoals boomstammen, keien, zand en water. De inrichting sluit aan bij de natuurlijke kwaliteiten van het gebied, zoals reliëfverschillen, beplanting en open ruimte. Hierdoor ontstaat een speellandschap dat kinderen uitnodigt om zelf op ontdekking te gaan en waarin het spel verweven is met het landschap. Speelplekken worden geplaatst op logische kruispunten van routes, in de nabijheid van woningen en binnen de groene structuren.”



Plekken voor spelen en ontmoeten voor alle leeftijden (bronnen: Nieuw Wulven, Eibe, Yfke, Volkerwessels, De Transformisten, Vario Fields)

8. Wonen

De Hoven Noord wordt ontwikkeld als een gemêleerde wijk voor jong en oud, waarin plaats is voor uiteenlopende doelgroepen en levensfasen. In elke fase van de ontwikkeling wordt ingezet op een mix van financieringscategorieën, zodat zowel starters, gezinnen als senioren een plek kunnen vinden. Laagbouw vormt de norm binnen het stedenbouwkundig ontwerp, maar op plekken waar het ruimtelijk past, wordt ook ruimte geboden aan gestapelde bouwvormen.

De wijk is ontworpen om ontmoeting en verbondenheid te stimuleren: bewoners wonen niet naast elkaar, maar mét elkaar. Openbare ruimte speelt hierin een sleutelrol, met volop mogelijkheden voor sport, spel en beweging.

De wijk biedt ruimte aan circa 750 tot 1000 woningen en wordt gerealiseerd als een energiezuinige, toekomstbestendige leefomgeving met diverse woonconcepten die inspelen op actuele en toekomstige woonwensen.

Woonprogramma (diversiteit aan woningen)

Het woonprogramma is afgestemd op de behoeften van een diverse bevolking. Er wordt voorzien in een evenwichtige mix van woningtypen. Het afwegingskader voor de segmentering van woningen is geactualiseerd naar het prijspeil van 2025, waarbij referentieproducten als basis dienen om een realistische en marktconforme invulling te garanderen. Het programma omvat een significant aandeel sociale huurwoningen, goedkope en betaalbare koopwoningen (zowel in het lagere als hogere segment), en een divers aanbod in de vrije sector. Deze variatie bevordert een levendige en inclusieve gemeenschap. Dit noemen we 'mini-maatschappijtjes'.

Flexibiliteit in woningtypen

In het plangebied worden diverse woonbuurten gerealiseerd met een mix aan woningtypen. De ontwikkeling vindt plaats in meerdere fasen. In elke fase wordt een gevarieerd woningaanbod op de markt gebracht, passend bij de actuele vraag.

De genoemde woningaantallen zijn indicatief. Binnen het plan is ruimte voor flexibiliteit: de woningtypologieën kunnen worden aangepast tijdens de verdere uitwerking. Zo kan bijvoorbeeld op een locatie waar rijwoningen zijn ingetekend ook gekozen worden voor een andere beukmaat of een ander type zoals twee-onder-een-kapwoningen.

Opbouw en positie bouwvolumes

Het grootste deel van de wijk bestaat uit grondgebonden woningen. Dit betreft:

- rijwoningen
- twee-onder-een-kapwoningen
- vrijstaande woningen
- levensloopbestendige woningen

Deze woningen vormen het rustige, dorpse woonmilieu dat kenmerkend is voor de wijk. Met hun beperkte bouwhoogte van één tot twee lagen met kap sluiten zij aan op de schaal van het omliggende woongebied.

Op strategische plekken, bijvoorbeeld bij de entree, de dijkzone en in de groene zone, worden kleinschalige woningclusters met maximaal drie lagen gerealiseerd. Deze woongebouwen zorgen voor variatie in de wijk, markeren oriëntatiepunten en geven structuur aan de openbare ruimte. De hoogteaccenten blijven bescheiden en zijn steeds zorgvuldig ingebed in groen en ruimte.

Aan de noordzijde van het plangebied ontstaat een bijzondere woonsituatie. Hier wordt een ensemble van appartementen opgenomen in de bestaande groene rand langs de Scheurweideweg. Deze locatie is bewust gekozen: de brede, volgroeide groenzone vormt een natuurlijke overgang naar het buitengebied en biedt daarmee een ideale setting voor een gestapelde woonvorm met enkele lagen hoogte. Daarnaast blijven deze gebouwen op deze locatie op voldoende afstand van de bestaande bebouwing in De Hoven.

Tussen de gebouwen zijn groene zones opgenomen met doorzichten naar het buitengebied. De open ruimtes zorgen voor lucht en ruimte in de noordelijke rand van het plan. De plaatsing van deze hogere bouwvolumes in de noordrand zorgt voor een logische opbouw in hoogte: de wijk sluit aan op de bestaande bebouwing en krijgt richting de groene rand een subtiel accent.



- Woning sociale huur
- Appartement sociale huur / LLB
- Woning betaalbare koop (1)
- Appartement betaalbare koop (1)
- Woning betaalbare koop (2)
- Woning vrije sector
- Appartement vrije sector
- Woning levensloopbestendig
- Woning prefab
- Woonwagens

Verdeling woningtypes De Hoven Noord (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Overgang openbaar- privé

Ontwerpprincipes

Binnen het stedenbouwkundig plan van De Hoven Noord zijn er verschillende principes voor de overgang van openbaar naar privé, die elk een specifieke woonbeleving en interactie met de openbare ruimte creëren. Op sommige locaties is het wenselijk te kiezen voor een minder traditionele oplossing om bij te dragen aan de groenbeleving en de sociale cohesie.

Traditioneel met voortuin en achtertuin:

Dit klassieke principe creëert een duidelijke scheiding. De voortuin functioneert als een semi-openbare overgangszone die privacy biedt en bijdraagt aan de esthetiek van de straat, terwijl de achtertuin een volledig privéruimte is voor exclusief gebruik door de bewoners.

Met kleine voortuin:

Hierbij is de voortuin compacter, wat resulteert in een directere verbinding met de openbare ruimte. Ondanks de beperkte omvang dient het nog steeds als een buffer en biedt het ruimte voor personalisatie, wat bijdraagt aan een levendig straatbeeld.

Met veranda voorzijde aan het groen:

Dit principe integreert de woning direct met een belangrijke groene zone. De veranda dient als een semi-private buitenruimte, een verlengstuk van de woonkamer, waar bewoners kunnen genieten van de natuurlijke omgeving met behoud van privacy.

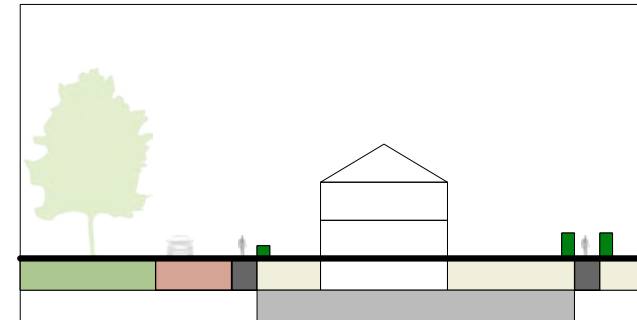
Delfts stoepje:

Dit verwijst naar een kleine, vaak verhoogde stoep of bordes direct bij de voordeur. Het creëert een intieme, semi-openbare plek die uitnodigt tot korte sociale interacties en de verbinding met de directe omgeving versterkt.

Achterzijde aan het groen:

Woningen met dit principe grenzen aan een collectieve groene zone, zoals een park of gemeenschappelijke tuin. Dit biedt bewoners een open en directe verbinding met een uitgestrekte natuurlijke omgeving, waarbij de achterkant van de woning fungeert als een privé-uitkijkpost op het landschap. In dit principe kan de privé-ruimte hoger zijn gelegen dan de openbare ruimte.

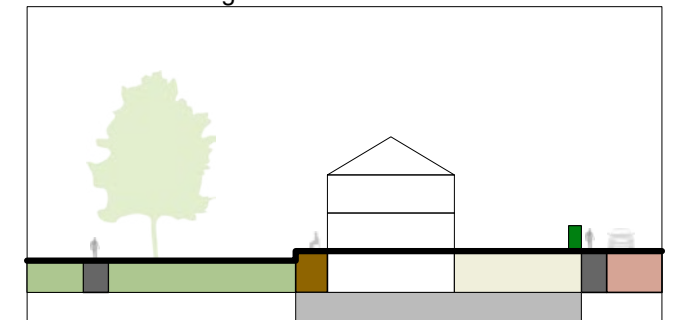
Traditioneel



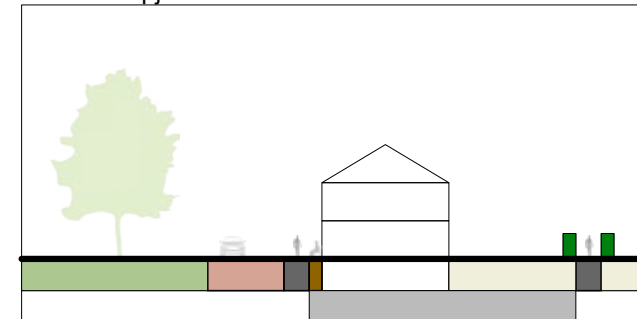
Kleine voortuin



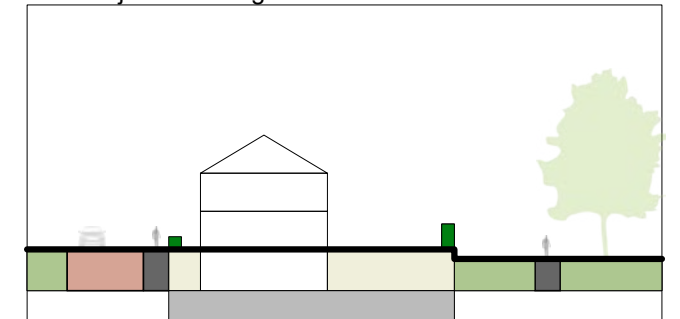
Veranda aan het groen



Delfts stoepje



Achterzijde aan het groen



Overgang openbaar - privé (bron: Bügelhajema Adviseurs)



Veranda aan het groen (bronnen: Tromptuinen, Kerckebosch)



Delfts stoepje (bronnen: AM, Buro Werda)



Kleine voortuin (bronnen: Rijvliet, Weidewald)



Achtertuintuin aan het groen (bronnen: Kwadijkerpark)

Woonsferen

De Hoven Noord onderscheidt zich in 6 verschillende gebieden:

1. **Compacte hofjes**
2. **Het lint De Hoveniersweg**
3. **Centraal gebied**
4. **SteenHoven**
5. **Noordrand**
6. **Dijkzone**

De verschillende deelgebieden worden verder uitgewerkt in het bijbehorend beeldkwaliteitsplan op hoofdlijn.

Compacte hofjes

Dit betreft het gebied aan de zuidzijde, tussen de Lijnbaanstraat, het Tuinderspad en de bestaande woningen aan de Weg naar Voorst. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van het Tuinderspad (heringericht) en het nieuwe 'achterpad' langs de bestaande woningen aan de westzijde. De bebouwing bestaat uit hofjes met parkeren aan de binnenzijde. De hofjes zijn compact, hebben een gemengd woonmilieu en zijn strak opgezet, in relatie met de rechte lijnen van de bestaande omgeving.

Het lint De Hoveniersweg

Dit gebied bestaat uit nieuwe grote kavels die het lint van de Hoveniersweg afmaken en versterken. De woningtypes bestaan voornamelijk uit vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. Op sommige plekken zijn grotere volumes met een goedkoper segment mogelijk, zoals rug-aan-rug woningen in een schuuropzet. De kavels worden ontsloten via de nieuw ingerichte Hoveniersweg met een knip ertussen. Rondom de kavels komt een groenstructuur (deel op de kavel) die het lint omringd.

Centraal gebied

Het centrale gebied omvat de woonvelden rondom het kruispunt van de groenstructuren in het midden van het plangebied. Hier wordt de opzet van de woonvelden meer organisch vormgegeven. Ook is de dichtheid hier iets lager dan in gebied 1. De voorzijdes van de woningen zijn gericht op het groen, met de 'functionele ingang' aan de achterzijde. Parkeren gebeurt in het achtergelegen gebied.

SteenHoven

Dit gebied verwijst naar de historische steenfabrieken die in De Hoven Noord waren gelegen. De opzet is daartoe afwijkend van de organische vormen. Hier wordt recht verkaveld met langere blokken die evenwijdig aan elkaar staan. Ook wordt er met de architectuur verwezen naar de steenfabrieken.

Noordrand

Dit betreft de noordzijde van het plan waarbij de bebouwing samenhangt in het bestaande groen en een meer vrije opzet kent. Er zijn doorzichten naar het omringende landschap. Hier wordt ook gekozen voor gestapelde eenheden in een groene ruimte.

Dijkzone

Dit gebied is gelegen aan de dijk langs de rivier de IJssel. Het is daarnaast ook één van de groene vingers. De bebouwing verhoudt zich dus tot deze landschappelijke kwaliteit, in uitstraling en in massa. De architectuur is eigentijds en de bebouwing heeft doorzichten en doorsteekjes naar de groene ruimte eromheen.



Woonsferen in De Hoven Noord (bron: Bügelhajema Adviseurs)



Referenties Compacte Hofjes (bronnen: Assenrade Hattem, Maria van Bourgondiëlaan)



Referenties Centraal gebied (bronnen: Steenbrugge Deventer)



Referenties Het lint De Hoveniersweg (bronnen: aan de Stegge Preloid, Nieuwebrug aan den Rijn)



Referenties Centraal gebied (bronnen: Steenbrugge Deventer)



Referenties De SteenHoven (bronnen: Stationspark park triangel en Parkrijk Waddinxveen)



Referenties Noordrand (bronnen: Assenrade Hattem)



Referenties Noordrand appartementen (bronnen: MIX Architectuur)



Referenties Dijkzone (bronnen: LEVS architecten)

BUURTSCHAP



Buurtschap (bron: Nobelhorst)

Het concept buurtschap vormt een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting en het beheer van de directe leefomgeving van bewoners. Een buurtschap is een kleinschalige wooneenheid waarin bewoners samen verantwoordelijk zijn voor een deel van de openbare ruimte en voor het organiseren van sociale activiteiten. Het uitgangspunt is dat bewoners niet slechts gebruiker zijn van hun wijk, maar ook mede-eigenaar en -beheerder. Ze verenigen zich in een formele organisatie, hebben zeggenschap over een buurtkavel en dragen bij aan het onderhoud en de programmering ervan via een maandelijkse bijdrage. Binnen deze structuur ontstaat ruimte voor ontmoeting, betrokkenheid en zelforganisatie.

Een buurtschap beschikt over een eigen buurtkavel van ongeveer 1.000 m². Deze wordt collectief ingevuld: bijvoorbeeld als ontmoetingsplek, buurtschuur, gezamenlijke tuin of speelruimte. Dit is afhankelijk van de wensen van de bewoners. Besluitvorming vindt plaats binnen de vereniging, waarbij elk huishouden stemrecht heeft. Nieuwe bewoners worden automatisch lid en dragen bij aan de gemeenschappelijke voorzieningen, zowel financieel als organisatorisch. Deze opzet stimuleert sociale cohesie en geeft bewoners directe invloed op hun woonomgeving.

Een mogelijke invulling van het buurtschap in De Hoven Noord zou bestaan uit het gezamenlijk benutten en beheren van een centraal gelegen groenvoorziening, zoals een hofje of plantsoen. Hier zouden bewoners gezamenlijk kunnen beslissen over de aanleg van een buurttuin, de plaatsing van speeltoestellen of het organiseren van buurtactiviteiten. Door het opzetten van een bewonersvereniging met een helder reglement en bestuurlijke structuur krijgen bewoners van De Hoven Noord meer grip op hun directe leefomgeving, terwijl tegelijkertijd de sociale samenhang wordt versterkt.

Voorbeeld buurtschappen Nobelhorst:

“Wat Nobelhorst écht bijzonder maakt, is dat je hier ruimte krijgt voor eigen initiatief. Als je hier komt wonen, word je automatisch lid van een buurtschap. Hiermee krijg je de kans om zelf je eigen buurt en leefomgeving vorm te geven in de delen van de buurt die daarvoor in aanmerking komen. Bijvoorbeeld op de buurtkavel die bewoners samen in beheer krijgen. Ook delen van de openbare ruimte kunnen beschikbaar gesteld worden voor zelfbeheer.”



Buurtschappen Nobelhorst (bron: Nobelhorst)

9. Mobiliteit

Het plan is opgezet volgens het innovatieve **STOMP**-principe, dat staat voor **S**tappen, **T**rappen, **O**penbaar Vervoer, **M**obiliteit als service en **P**articuliere auto. Dit betekent dat prioriteit wordt gegeven aan duurzame en actieve vervoerswijzen. Het gebruik van dit principe leidt tot een rustige woonwijk, gericht op ontmoeting en verblijfskwaliteit.

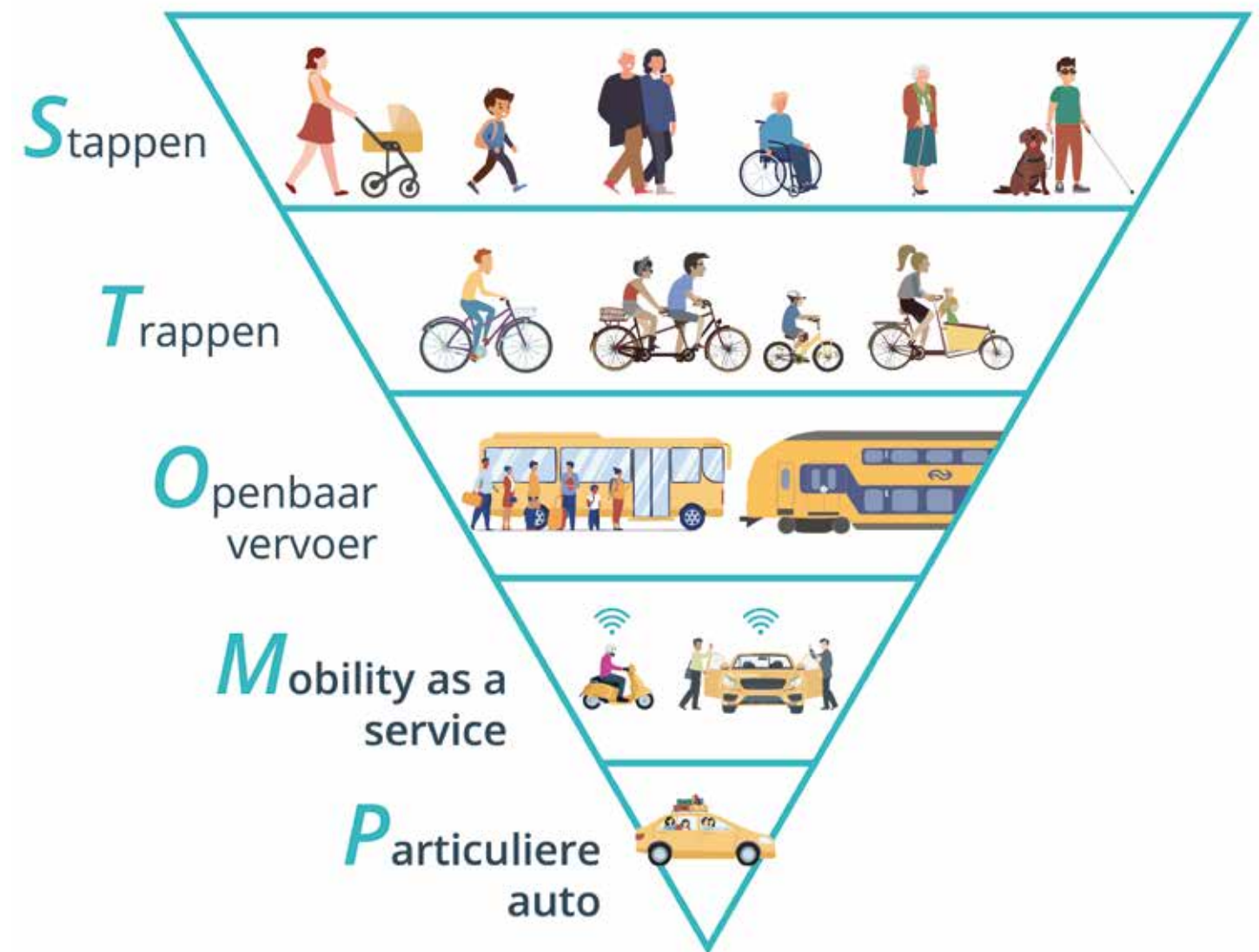
Bewegingsstromen binnen de wijk zijn ontworpen voor langzaam verkeer. De snelste routes richting het dorp en de stad Zutphen zijn de fietsroutes. Daartoe worden bestaande wegen zoals de Hoveniersweg en de Lijnbaanstraat anders ingericht.

De primaire ontsluiting voor de auto vindt plaats aan de westzijde, gericht op de rotonde bij de Weg naar Voorst, om zo de verkeersdruk op bestaande woonwijken te minimaliseren en een efficiënte doorstroming te waarborgen. Ook wordt hiermee doorgaand verkeer in de wijk voorkomen. De interne wegenstructuur is zodanig ontworpen dat sluipverkeer wordt ontmoedigd en de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers, en in het bijzonder fietsers en voetgangers, gemaximaliseerd wordt.

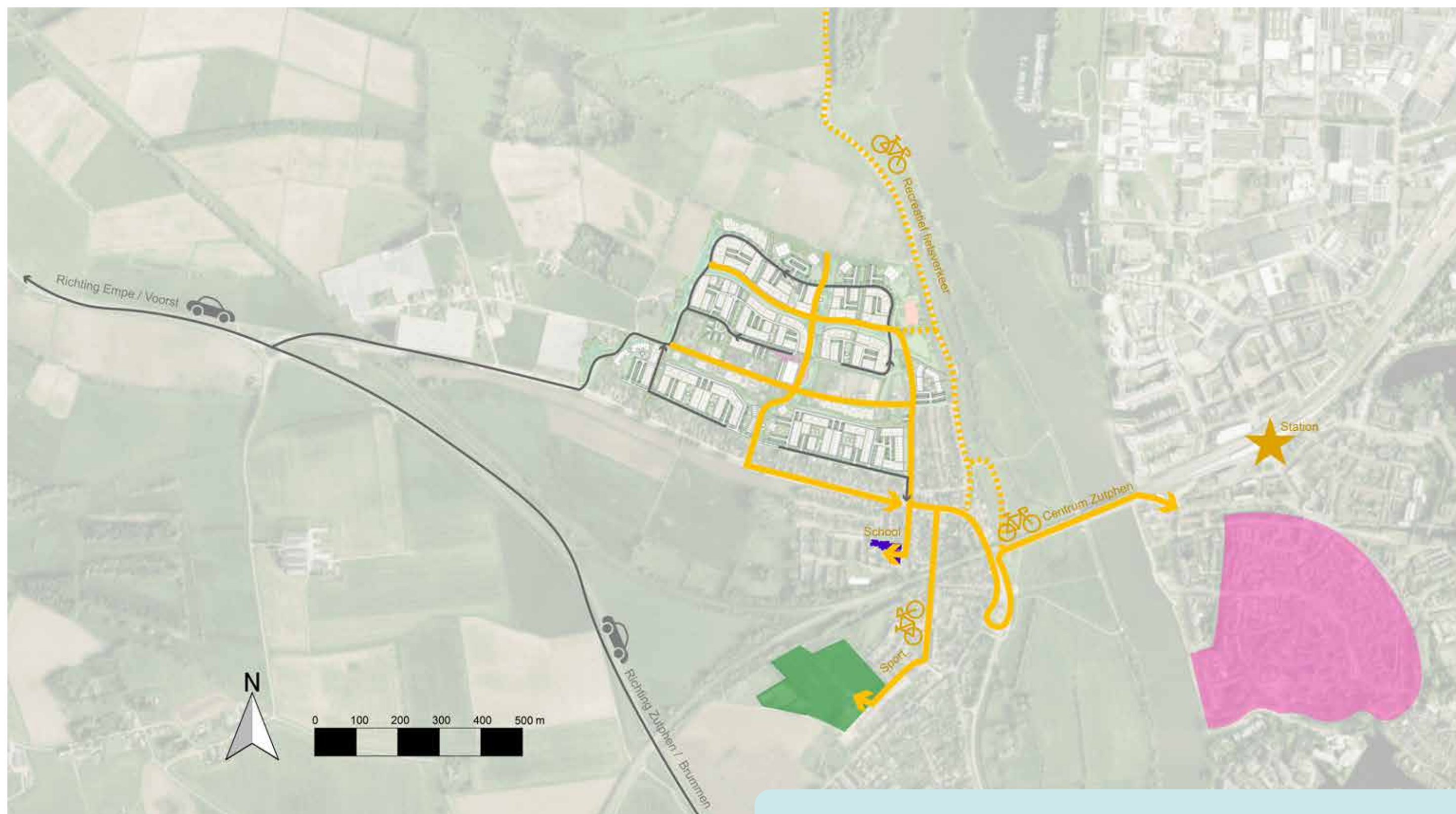
Verbinding met de omgeving

De Hoven Noord is goed verbonden met de omgeving, met een goed netwerk van fietsverbindingen. De oranje routes op de kaart op de volgende pagina vormen de belangrijkste fietsverbindingen. Ze verbinden de wijk met het centrum van Zutphen, waar ook het station en de supermarkt liggen, en lopen door naar de school en de sportvoorzieningen ten zuiden van de Hoven. Daarnaast is er een recreatieve fietsroute langs de IJssel, die aansluit op het buitengebied en uitnodigt tot ontspannen gebruik.

De donkergrijze routes zijn bedoeld voor autoverkeer en zorgen voor een goede ontsluiting via de N345 richting het centrum van Zutphen in het oosten en richting Voorst en Empe in het westen, waar eveneens voorzieningen zoals een supermarkt te vinden zijn.



STOMP-Principe (bron: Bügelhajema Adviseurs)



Verbindingen vanuit De Hoven Noord op hogere schaal (bron: BügelHajema Adviseurs)

Langzaam verkeer

Langzaam verkeer

Bij het STOMP-principe ligt de prioriteit bij voorzieningen voor voetgangers en fietsers. Voor het stedenbouwkundig plan De Hoven Noord geldt dit niet alleen binnen de plangrens maar ook juist op hogere schaal. Goede (fiets)verbindingen naar de stad Zutphen zijn belangrijk, mede omdat het aantal voorzieningen binnen De Hoven beperkt is.

De fiets- en wandelroutes zijn zo veel mogelijk gekoppeld aan de groene zones. Vanuit de verschillende woonbuurtjes is er altijd een fietspad of voetpad dichtbij. Zo zijn de kortste routes ook gericht op langzaam verkeer, waar mogelijk gescheiden van gemotoriseerd verkeer. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid. De gehele langzaam-verkeersstructuur leidt tot gevarieerde mogelijkheden voor ommetjes in en rondom het plangebied.



Impressie langzaam verkeer (bron: Bügelhajema Adviseurs)



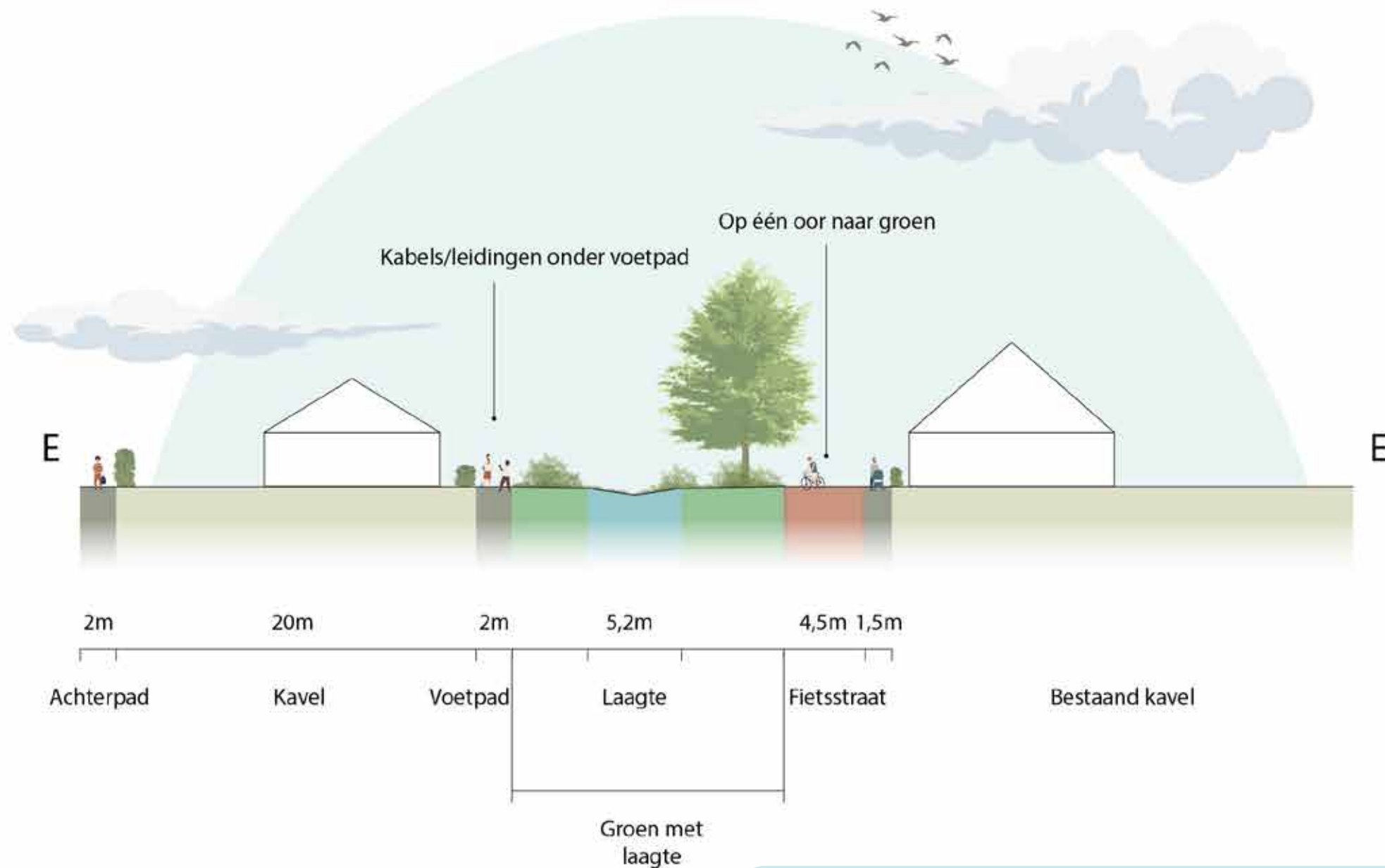
Uitgangspunten

- Bij de hoofdfietsroutes wordt het fietsverkeer zo veel mogelijk gescheiden van het autoverkeer
- Fietsers hebben voorrang op autoverkeer
- Hoofdfietsroutes langs het groen
- Vanuit elk buurtje is een fietsroute snel te bereiken
- 'Auto te gast' / fietsstraat toepassen
- Voetgangersroutes zijn gekoppeld aan de fietsroutes

Themakaart mobiliteit: langzaam verkeer (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Fietsstraten

Voor de Hoven Noord wordt de Lijnbaanstraat als belangrijke ontsluiting voor fietsers richting de Weg naar Voorst en voorzieningen zoals de school in De Hoven en de binnenstad van Zutphen. Daartoe dient de verkeersfunctie van de Lijnbaanstraat zo beperkt mogelijk gehouden te worden. De Lijnbaanstraat wordt heringericht als fietsstraat, evenals de Hoveniersweg en de nieuwe fietsstraat die langs de oost-westelijke (secundaire) groenstrook loopt.



Doorsnede herinrichting Lijnbaanstraat (bron: Bügelhajema Adviseurs)



Locatie A: 3D Artist Impression Lijnbaanstraat (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Gemotoriseerd verkeer

Gemotoriseerd verkeer

De uitbreiding van De Hoven ten noorden van de Weg naar Voorst brengt nieuwe verkeersbewegingen met zich mee. De Weg naar Voorst is recent opnieuw ingericht als erftoegangsweg met een limiet van 30 km/h. Negatieve effecten door de toename van verkeer wordt zoveel mogelijk beperkt. Daartoe is gekozen om het grootste deel van het nieuwe verkeer te ontsluiten aan de westzijde van de Weg naar Voorst, na de laatste bebouwing aan deze weg. Het doel hiervan is om het gebruik van de rondweg (N345/Musersweerdseweg) te stimuleren.

Echter zonder aanvullende maatregelen wordt de Weg naar Voorst nog aanzienlijk drukker. Om het autoverkeer hier toch te beperken, is gekozen voor de volgende maatregelen:

- Herinrichting Lijbaanstaat tot fietsstraat met voorrang op het verkeer op de Weg naar Voorst
- Minimaal aantal woningen ontsluiten via de Lijnbaanstraat
- Aanvullende verkeersremmende maatregelen Weg naar Voorst worden nader onderzocht

Binnen de woonbuurten worden enkel de inrichting van wegen als woonstraat toegepast. Er geldt een snelheid van 30 km/h uur en de wegbreedtes zijn 4,8 m (met uitzondering van wegen waaraan geparkeerd wordt. Ook voor fietsstraten geldt een aangepast wegprofiel, om de snelheid te minderen.

De woongebieden worden ontsloten via een grote lus die aan de binnenzijde van de woonbuurtjes is gelegen. Zo blijft het binnengebied bij de middelste groene vinger (parkzone) vrij van gemotoriseerd verkeer.

Knip voor auto's: voorkomen van sluipverkeer

Op strategische plekken is een knip voor autoverkeer opgenomen. Deze onderbreekt de doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer, waardoor sluipverkeer wordt geweerd en ritten zich over de hoofdontsluiting afwikkelen. Voor voetgangers en fietsers blijft de verbinding wél open, zodat de fijnmazigheid en loop- en fietscontinuïteit behouden blijven. De groene vingers worden op deze manier zo min mogelijk doorsneden door wegen voor gemotoriseerd verkeer.

Pakketdiensten en verzamelpunt met lockerbox

Om verkeersbewegingen door bezorgers te beperken, wordt onderzocht of pakketdiensten gebundeld kunnen worden op een centraal verzamelpunt met lockerbox in de wijk. Dit punt ligt bij voorkeur nabij loop- en fietsroutes.

Parkeren

Parkeren wordt opgelost volgens de CROW-richtlijnen (lage norm), passend bij het beoogde woonmilieu en de ligging van het plan. Het grootste deel van de parkeerplaatsen wordt op maaiveld gerealiseerd, zorgvuldig ingepast parkeerkoffers met hagen. Door parkeren te clusteren in parkeerkoffers kunnen laadpunten en energie-infrastructuur efficiënt worden aangelegd en gedeeld.

Daarnaast zijn er optionele parkeervakken opgenomen. Dit zijn de 'extra' parkeervakken die nodig zouden zijn volgende de gemeentelijke parkeernorm. Deze parkeervakken worden in de basis als groen ingericht. Indien monitoring uitwijst dat de parkeerdruk toeneemt, kunnen deze optionele parkeervakken eenvoudig worden omgevormd tot extra parkeerruimte.

Voor de appartementengebouwen wordt parkeren zoveel mogelijk verdiept in het landschap opgelost. Hierdoor blijft het maaiveld vrij van blik op straat en staan de auto's uit het zicht. Zo wordt de verblijfskwaliteit van de woonomgeving versterkt.



-  Hoofdroute
-  Secundaire route
-  Parkeerkoffer of toegang oprit
-  Auto te gast
-  Parkeren op maaiveld
-  Parkeren verdiept

Uitgangspunten

- Merendeel van de woongebieden worden ontsloten via de westzijde
- Autoverkeer verleent voorrang aan fietsverkeer
- Wegen doorsnijden de groene vingers zo minimaal mogelijk
- 'Auto te gast' / fietsstraat toepassen
- Parkeernorm volgens CROW lage norm
- In de basis optionele parkeervakken (verschil parkeernorm gemeente) inrichten als groen, met monitoring of dit voldoende is (anders alsnog inrichten als parkeervak)
- Parkeren bij appartementen ligt verdiept in het landschap

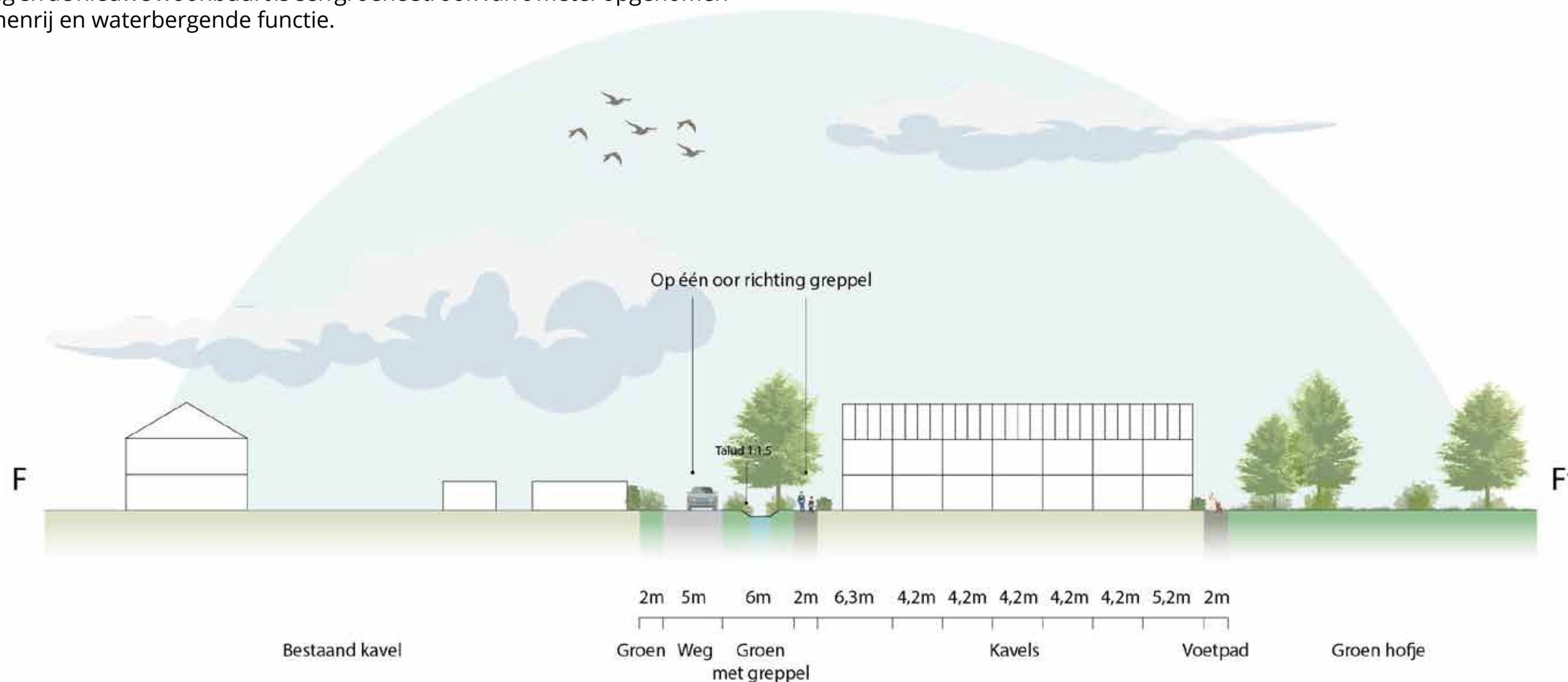
Themakaart mobiliteit: gemotoriseerd verkeer en parkeren (bron: BügelHajema Adviseurs)

Tuinderspad

Het bestaande Tuinderspad wordt heringericht en functioneert straks als ontsluitingsroute en kleinschalige entree van een woonbuurtje uit De Hoven Noord. Slechts een klein deel van het plan wordt via deze route, met de Lijnbaanstraat, ontsloten.

De huidige bewoners die het Tuinderspad nu als achterpad gebruiken, kunnen dat nog steeds in de toekomstige situatie.

Tussen de weg en de nieuwe woonbuurt is een groene strook van 6 meter opgenomen met een bomenrij en waterbergende functie.

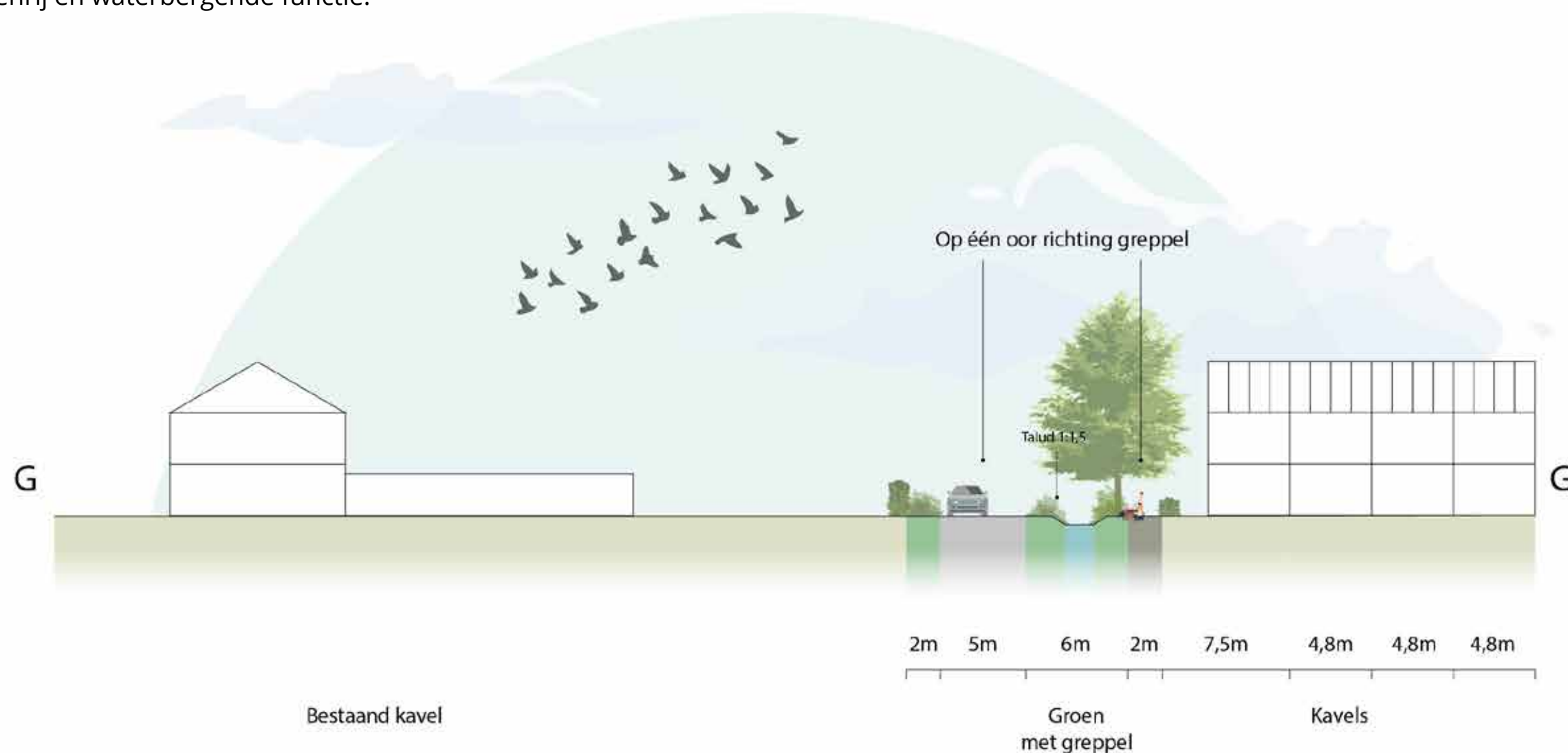


Doorsnede Tuinderspad (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Achterpad Weg naar Voorst

Uit de Meedenkdagen met omwonenden is duidelijk naar voren gekomen dat veel mensen die wonen aan de Weg naar Voorst behoefte hebben aan een achterom. Daarbij werd specifiek verwezen naar het bestaande Tuinerspad. Naar aanleiding van deze wens is in het plan voorzien in een weg achter de woningen langs de Weg naar Voorst. Deze weg biedt bewoners een functionele achterontsluiting voor fietsen, bergingen en tuinen, en dient als ontsluitingsroute voor het nieuwe woonbuurtje (bestemmingsverkeer).

Tussen de weg en de nieuwe woonbuurt is een groene strook van 6 meter opgenomen met een bomenrij en waterbergende functie.



Doorsnede nieuw achterpad (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Parkeeroplossingen

Parkeren

Parkeren is op een terughoudende manier ingepast in het stedenbouwkundig plan. De parkeernorm in De Hoven Noord ligt lager dan de gemeentelijke norm. Dit maakt een groenere inrichting van de wijk mogelijk. De parkeernormen zijn flexibel benaderd, er zijn strategische reserveringen gemaakt voor mogelijke toekomstige parkeerplaatsen indien dit noodzakelijk blijkt. Parkeren wordt waar mogelijk uit het zicht geplaatst, bijvoorbeeld half verdiept bij appartementengebouwen.

Ontwerpprincipes

Hiernaast zijn vier voorbeelden van parkeeroplossingen en de verhoudingen met de woningen en de openbare ruimte weergegeven. Ze variëren in compactheid, oriëntatie en positionering ten opzichte van de woningen en routes. Hieronder volgt een beschrijving.

Parkeerhof vierkant:

Een compacte opstelling waarbij het parkeren in een hof ligt met de woningen daaromheen. De woningen zijn met de achterzijde aan het parkeren gelegen, door voorzijden liggen aan het groen of de doorgaande weg.

Parkeerkoffer zijkanten:

In deze opzet zijn kleinere parkeerkoffers opgenomen tussen de blokken woningen. De koffers zijn redelijk ondiep en er zijn dus meerdere hiervan nodig. De zijkanten van de woningen grenzen aan het parkeren, door voorzijden blijven uitkijken naar het groen of de doorgaande weg.

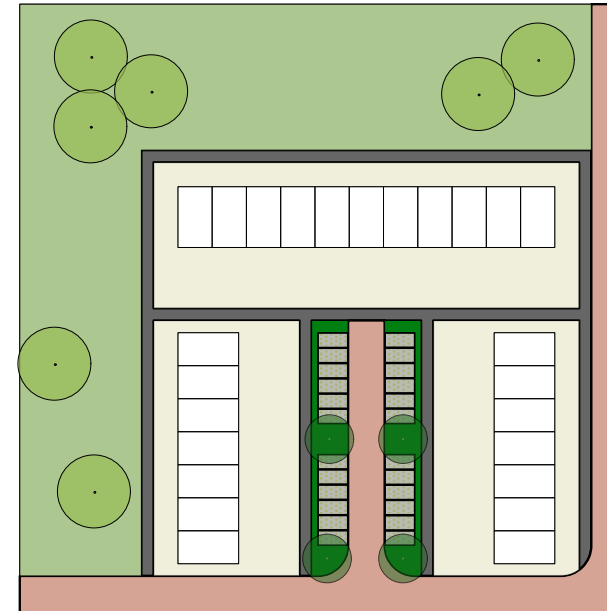
Parkeerstraat naar groene vinger:

Een straatstructuur die direct aansluit op een groene hoofdstructuur (groene vinger). Parkeren is opgenomen langs deze route en vormt een overgang tussen de woonstraat en het landschap. Er is hierbij geen weg nodig aan de voorzijde van de woningen.

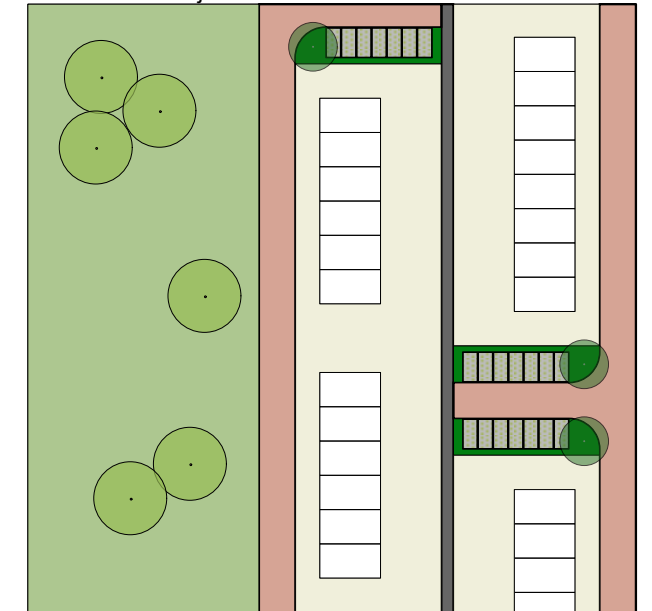
Parkeerstraat enkelzijdig:

Haaks parkeren langs één zijde van de rijbaan. Het parkeren is gelegen aan de achterkanten of aan zijkanten van de woningen. Hierbij is de rijbaan die het parkeren ontsluit, niet een hoofdroute.

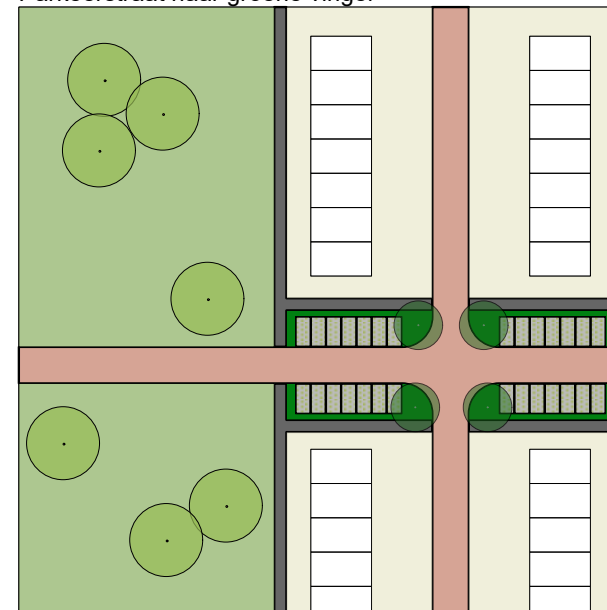
Parkeerhof vierkant



Parkeerkoffer zijkanten



Parkeerstraat naar groene vinger



Parkeerstraat enkelzijdig haaks





Referenties parkeren (bronnen: Klavervier, Kerckebosch, Kwadijkerpark, Weidewald)

10. Duurzaamheid & Klimaat

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van De Hoven Noord; de woonwijk wordt ontwikkeld als een toekomstbestendige, klimaatadaptieve wijk waarin duurzaam wonen de norm is. De gebiedsontwikkeling bouwt voort op de natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied en vertaalt deze naar een eigentijdse woonwijk waar mens, dier en plant zich thuis voelen. Duurzaamheid zorgt voor een prettige en gezonde leefomgeving.

De Hoven Noord wil een voorbeeld zijn op vier met duurzaamheid verbonden thema's:

1. **Gebruik van energie**
2. **Klimaatbestendigheid & gezondheid**
3. **Biodiversiteit**
4. **Natuurinclusief en circulair bouwen**

Er wordt nauw samengewerkt met de expertises zoals; energie, beheer & onderhoud, ecologie en water. Zo ontstaat een wijk waar duurzame principes niet aanvullend zijn, maar vanaf de basis zijn geïntegreerd in het ontwerp.

Gebruik van energie

Energiebesparing en het gebruik van schone energie zijn essentieel binnen de energietransitie. De woningen worden bij voorkeur uitgerust met zonnepanelen, zodat lokaal energie wordt opgewerkt. Een goed geïsoleerde woning is daarbij een belangrijk uitgangspunt: dit minimaliseert de behoefte aan verwarming of koeling en draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat.

Klimaatbestendigheid & gezondheid

De effecten van klimaatverandering worden steeds zichtbaarder. Nederland krijgt te maken met hogere temperaturen, hetere zomers, intensere buien, en een stijgende zeespiegel. Deze ontwikkelingen vragen om een robuuste, klimaatbestendige inrichting van het landschap. De inrichting van de openbare ruimte in De Hoven Noord is gericht op het opvangen deze extremen, dit betekent:

- Bij hevige neerslag zorgt een slim afwatersysteem voor berging en vertraging
- Verharding wordt geminimaliseerd
- In droge periodes houdt een waterdoorlatende ondergrond het groen vitaal
- Schaduwrijke plekken, groene daken vegetatierijke zones dragen bij aan het beperken van hittestress

Daarnaast is een gezond woonklimaat ook essentieel. Dit betekent: schone buitenlucht, een aangename omgevingstemperatuur, lage geluidsbelasting en een groene omgeving waarin bewoners even kunnen wandelen en ontspannen. Ook zijn er plekken nodig voor informele ontmoetingen. Een groen ingerichte woonomgeving draagt bij aan het welzijn van de bewoners. Daarnaast stimuleert een groene inrichting het gebruik van de fiets, wat goed is voor de gezondheid. Vanuit de 'mini-maatschappijtjes' ontstaat er ook sociale duurzaamheid.

Biodiversiteit

Vanuit het omliggende rivierenlandschap lopen groene en blauwe structuren door tot in de wijk. Deze groen-blauwe vingers zorgen voor ecologische verbindingen. De inrichting is afgestemd op de lokale bodem en beplanting wordt gekozen in overleg met ecologen, met oog voor biodiversiteit en het aantrekken van gids- en iconsoorten. Vanaf het begin zijn ook het team beheer & onderhoud betrokken zodat de ideeën in de loop der tijd gewaarborgd blijven. Speerpunten zijn:

- Sluit aan bij de eigenheid van het gebied
- Kies voor inheemse en streekeigen soorten
- Zorg voor bestendig en eenvoudig beheer
- Pas natuurlijke overgangen toe

Natuurinclusief en circulair bouwen

Duurzaamheid in De Hoven Noord betekent ook: natuurinclusief bouwen en circulair materiaalgebruik. Gebouwen worden ontworpen met aandacht voor flora en fauna, met ruimte voor nestgelegenheden, groene daken en gevelbeplanting.

Bij materiaalkeuze wordt steeds de afweging gemaakt van de levenscyclus en milieuvriendelijkheid. Te verkiezen materialen zijn herbruikbaar (circulair), kunnen in het geheel gedemonteerd worden of zijn recyclebaar. De materialen zijn zo minimaal mogelijk schadelijk voor het milieu, bij voorkeur zelfs biobased. Daarnaast hebben materialen of de grondstoffen voor het materiaal een beperkte reis afgelegd (nabijheid).

Bodem- en watersturend als fundament

Het plan is bodem- en watersturend ontworpen: de bestaande hoogteverschillen, afwatering en bodemstructuren vormen de basis van de stedenbouwkundige opzet. Dit leidt tot een wijk die zich voegt naar het landschap, in plaats van andersom. Groene en blauwe structuren worden benut als dragend systeem, dat ook in tijden van hevige regenval of droogte functioneert. Speerpunten hierbij zijn:

- Regenwater wordt lokaal opgevangen, geïnfiltreerd en waar mogelijk zichtbaar afgevoerd
- Niet afwentelen op de omgeving
- Hoogteverschillen benutten voor waterbeheer
- Bodemopbouw is leidend voor draagkracht en beplantingssoorten



Voorbeeld zichtbare waterafvoer door wadi (bron: NL Adaptief)



Voorbeeld zichtbare waterafvoer in wegprofiel (bron: Blauw Groen Vlaanderen)

Bijlagen





Uitgangspunten

- Hulpdiensten maximaal 40 meter van een toegang
- Alternatieve route beschikbaar in geval van blokkade
- Geen doodlopende wegen langer dan 200 meter



Uitgangspunten

- Alle woningen brengen restafval naar een ondergrondse container
- Grondgebonden woningen krijgen mini-containers voor papier en groen
- Niet grondgebonden woningen krijgen ondergrondse containers voor papier en groen
- PMD inzameling middels zakken
- Maximaal 75 meter van woning tot containeropstelplaats
- Maximaal 125 meter tot ondergrondse container
- Inzamelvoertuig rijdt maximaal 15 meter achteruit
- Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zetten containers aan de weg
- Parkeerplaatsen in bepaalde tijdsvakken reserveren als opstelplaats

Themakaart afvalinzameling (bron: Bügelhajema Adviseurs)



- Trafo-locatie (suggestief)
- Tracé (suggestief)

Uitgangspunten

- Trafo's in de groene ruimte worden of zorgvuldig ingepast of worden ontworpen als uniek element (kunst-object)
- Trafo's binnen de woonbuurten passen bij de uitstraling van de bebouwing
- Trafo's zijn goed bereikbaar (bij voorkeur aan twee zijden)

Themakaart trafo's (bron: Bügelhajema Adviseurs)



Themakaart archeologie (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Daan (23)

Jongere op zoek naar zelfstandigheid

- Woonsituatie: Nu nog woonachtig bij zijn ouders in De Hoven
- Opleiding: MBO Werktuigbouwkunde afgerond

Daan werkt als monteur bij een lokaal installatiebedrijf. Hij is technisch onderlegd, pakt graag praktisch werk aan en heeft een vast dienstverband met doorgroei-mogelijkheden. Zijn werk vindt hij belangrijk, maar het hoeft niet zijn hele leven te bepalen, stabiliteit is belangrijker dan ambitie.



Doelen en motivaties

Zijn grootste wens is om zelfstandig te gaan wonen. Niet om ver weg te trekken, maar juist om in De Hoven te blijven: dicht bij zijn werk, familie en zijn sociale netwerk zoals Z.V.V. De Hoven.

Een studio of compacte prefabwoning zou voor hem ideaal zijn: geen overdreven luxe, maar wel privacy, rust en ruimte voor zichzelf. Betaalbaarheid staat daarbij voorop: een sociale huurwoning heeft zijn voorkeur.

Pijnpunten en frustraties

Daan ervaart frustratie bij het zoeken naar een woning.



In het dorp is er een schaars aanbod en de wachttijden zijn lang. Hij voelt zich klem zitten: hij wil graag op eigen benen staan, maar ziet geen realistische mogelijkheden binnen zijn woonplaats. Verhuizen naar Zutphen, hoewel dichtbij, voelt voor hem als een verlies. Hij wil niet weg uit zijn vertrouwde omgeving, maar dreigt daartoe toch gedwongen te worden door het woningtekort.

Persoonlijkheid en interesses

- Sociaal
- Hecht veel waarde aan zijn direct omgeving
- Sportief (voetbalt bij Z.V.V. De Hoven)
- Spreekt wekelijks af met zijn vrienden
- Loyaal en energiek

Online en offline gedrag

- Actief online
- Instagram en Tiktok
- Zoekt woningen via Funda en sociale huurplatforms
- Hoort via-via over kansen

Jasmijn en Bas (29 & 31)

Jong gezin zoekt eerste koopwoning

- Woonsituatie: Wonen samen in huur-appartement in Zutphen
- Sinds kort ouders van hun eerste kindje: Mats van 8 maanden

Jasmijn werkt parttime als verpleegkundige in het ziekenhuis. Haar werk is intensief maar geeft haar veel voldoening door het persoonlijke contact met patiënten. Bas is projectleider bij een middelgroot bouwbedrijf en werkt fulltime. Hij is handig en vindt het leuk om zelf te klussen in huis.



Doelen en motivaties

Hun grote wens is om een betaalbare koopwoning te vinden waar ze als jong gezin kunnen wortelen.

Ze zoeken een kindvriendelijke wijk met speelgelegenheid, voldoende voorzieningen zoals scholen en winkels in de buurt, en een goede bereikbaarheid van de kinderopvang en hun werk. Een huis met een tuin is belangrijk, net als voldoende ruimte om op termijn misschien nog een tweede kind te krijgen. Ze willen niet tijdelijk wonen, maar echt investeren in een plek voor de lange termijn.



Pijnpunten en frustraties

Ze merken dat betaalbare woningen vaak snel verkocht zijn of opgekocht worden door beleggers.

Daarnaast is het aanbod van nieuwbouwwoningen in hun prijsklasse beperkt, en bij bestaande bouw moeten ze vaak concessies doen op locatie of ruimte. De onzekerheid en het vele zoeken zonder resultaat begint zijn tol te eisen.

Persoonlijkheid en interesses

- Hechten waarde aan rust, ruimte en natuur
- Willen een groene en veilige omgeving voor hun kind om in op te groeien
- Jasmijn heeft een passie voor tuinieren
- Bas is praktisch ingesteld

Online en offline gedrag

- Houden nieuwbouwprojecten in de regio in de gaten
- Lid van lokale Facebookgroepen
- Zoeken dagelijks woningen via Funda
- Bezoeken woonbeurzen en informatieavonden

Sara en Lotte (33 & 34)

Zoeken duurzame gemeenschap

- Woonsituatie: Wonen samen in ruime bovenwoning Arnhem
- Focus ligt op duurzaamheid
- Bewust geen kinderen

Sara is landschaps-architect en werkt bij een bureau dat zich richt op klimaatadaptatie en natuurinclusieve ontwerpen. Lotte is docent op een hogeschool, waar ze lesgeeft in sociale studies. Ze houdt zich bezig met thema's als inclusie, leefbaarheid en nieuwe vormen van samenleven.



Doelen en motivaties

Sara en Lotte willen een woning die hun waarden weerspiegelt: compact, energie-zuinig, circulair gebouwd, bij voorkeur met gedeelde voorzieningen zoals een gemeenschappelijke tuin, werkplaats of paviljoen. Ze willen wonen in een buurt waar burens elkaar kennen, waar ontmoeting vanzelf ontstaat, en waar betrokkenheid gestimuleerd wordt. Binding met de omgeving is voor hen net zo belangrijk als de woning zelf. Ze staan open voor collectieve woonvormen of CPO-initiatieven. Sara en Lotte hebben geen auto en doen alles op de fiets of lopend.

Pijnpunten en frustraties

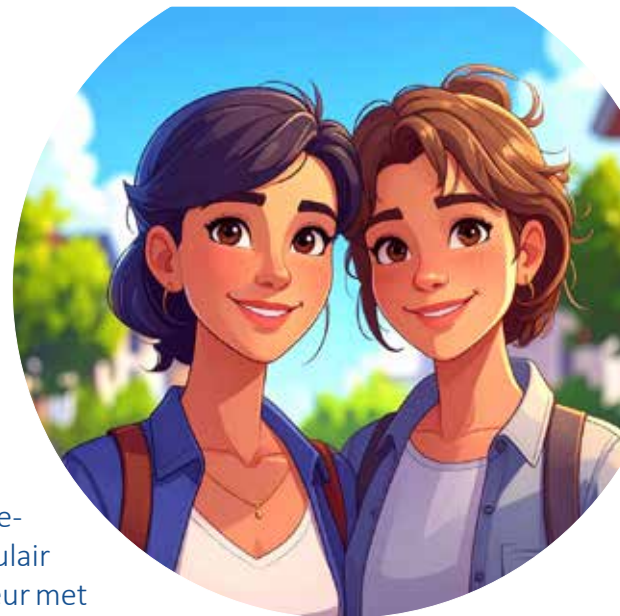
Het vinden van een woning of project dat hun duurzaamheids-idealen en behoefte aan sociale cohesie combineert, blijkt lastig. Veel projecten blijven steken in belofte, zonder concrete of toegankelijke invulling. Daarnaast vinden ze het frustrerend dat duurzaam bouwen vaak alleen in het hogere segment lijkt te gebeuren.

Persoonlijkheid en interesses

- Maatschappelijke betrokken en sociaal
- Gaan naar biologische markten en koken met vrienden
- Sara droomt van een gezamenlijke moestuin
- Lotte houdt van organiseren en brengt mensen samen

Online en offline gedrag

- Volgen architectuur- en duurzaamheids blogs
- Delen ideeën op Instagram
- Bezoeken open dagen: energie en woonconcepten



Familie Mulder (38, 40, 8 & 6)

Op zoek naar ruime nieuwbouwwoning

- Woonsituatie: Wonen om een tussenwoning in Zutphen
- Beiden HBO-opgeleid en kinderen zitten op de basisschool

Marleen werkt parttime als medewerker communicatie in de regio, waarbij ze ook werkt aan nieuwsbrieven en bijeenkomsten. Jeroen is financieel adviseur bij de bank en houdt zich bezig met hypotheek en verzekeringen voor particuliere klanten. Met Lena en Siem vormen ze een hecht gezin.



Doelen en motivaties

De familie wil verhuizen naar een ruime nieuwbouwwoning die hen meer leefcomfort en energiezuinigheid biedt. Ze zoeken een woning met minimaal drie slaapkamers en een extra ruimte die als werkkamer of speelkamer gebruikt kan worden. Hun ideale locatie is een rustige, kindvriendelijke wijk met voldoende groen, speeltuinen en nabijheid van scholen en voorzieningen.

Pijnpunten en frustraties

Hoewel ze goed voorbereid zijn en weten wat ze willen, merken Marleen en Jeroen dat het aanbod

van passende nieuwbouwwoningen beperkt is. Veel projecten zijn snel uitverkocht of vallen buiten hun budget, vooral als ze duurzaam gebouwd zijn. Ze willen Zutphen niet verlaten vanwege de school van hun kinderen en hun sociale kring. Onzekerheid over oplevering, stijgende bouw-kosten en ondoorzichtige meerwerkopties zijn voor hen obstakels in het beslissingsproces.

Persoonlijkheid en interesses

- Brengen graag tijd door met kinderen in natuur
- Marleen doet vrijwilligerswerk en organiseert kleinschalige activiteiten
- Jeroen is geïnteresseerd in energiezuinig wonen en leest zich goed in

Online en offline gedrag

- Lezen nieuwsbrieven van projectontwikkelaars
- Bezoeken modelwoningen en informatieavonden
- Lid van lokale Facebookgroepen
- Gebruiken LinkedIn voor updates over duurzaamheid



Familie Rahmani (41, 38, 11, 8 & 4) Sociaal warm gezin zoekt gezinswoning

- Woonsituatie: Huurwoning in drukke wijk van Deventer
- 7 jaar geleden naar Nederland gekomen en zijn goed geworteld in Nederland

Farid werkt als praktijkdocent techniek op een VMBO-school in Zutphen. Hij begeleidt metaalbewerkingenduurzaamheidstechniek. Leila werkt als begeleider voor nieuwkomersgezinnen in de regio Zutphen. Ze ondersteunt gezinnen bij hun integratie en helpt bij schoolzaken en participatie.



Doelen en motivaties

De familie zoekt een gezinswoning met een tuin. Ze zijn op zoek naar een rustige buurt waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, mensen elkaar groeten, en waar je als gezin makkelijk aansluiting vindt.

De Hoven spreekt hen aan door de dorpse sfeer, het overzichtelijke karakter en de nabijheid van de natuur én Zutphen. Ze zouden het fantastisch vinden om deel te nemen aan een buurtproject zoals een gemeenschappelijke tuin, een zelfbeheer speeltuin of een ontmoetingsplek waar je samen kookt of klust.



Pijnpunten en frustraties

Het vinden van een woning waar hun inkomens passen bij het gemeenschapskarakter dat ze zoeken, is lastig. Ze merken dat veel gezinsgerichte projecten óf op hogere inkomens mikken, óf geen ruimte bieden voor gedeeld wonen en ontmoeten. Collectieve woonvormen zijn vaak ongeschikt voor jonge gezinnen of missen aansluiting bij gezinnen met een migratieachtergrond.

Persoonlijkheid en interesses

- Farid is geduldig en handig
- Leila is sociaal en empatisch
- Gezin houdt van samen koken en wandelen
- Oudste kind is leergierig met interesse voor natuur
- Het middelste kind is creatief en sociaal en maakt makkelijk vriendjes
- De jongste is energiek en nieuwsgierig

Online en offline gedrag

- Volgen woonprojecten via Funda en Facebook
- Bezoeken informatieavonden en buurthuizen

Mark (45)

Op zoek naar een compacte woning

- Woonsituatie: Woont tijdelijk bij zijn broer
- Net gescheiden en heeft twee kinderen van 11 en 13, komen om het weekend langs

Mark is zelfstandig IT-consultant en werkt op projectbasis voor verschillende opdrachtgevers. Hij combineert werken op locatie met thuiswerken., wat betekent dat hij een rustige werkplek nodig heeft in zijn toekomstige woning. Hij heeft als ZZP'er een goedlopend bedrijf.



Doelen en motivaties

Mark is op zoek naar een compacte koopwoning of appartement in een rustige buurt in of rond Zutphen. Hij wil niet te groot wonen, maar wel genoeg ruimte hebben om zijn kinderen te kunnen laten logeren, een extra slaapkamer of logeerhoek is gewenst.

Hij heeft behoefte aan stabiliteit, zelfstandigheid en een omgeving waarin hij zich prettig voelt, zowel persoonlijk als professioneel. De woning hoeft niet perfect te zijn, maar wel functioneel, onderhoudsarm en bij voorkeur energiezuinig.



Pijnpunten en frustraties

Door de scheiding én zijn ZZP-status is het lastig om snel een passende koopwoning te vinden. Veel kleine woningen zijn ofwel direct verkocht, of prijstechnisch onhaalbaar.

Ook ervaart hij dat de markt voor alleenstaanden met kinderen weinig opties biedt, zeker als je niet in een standaard profiel past.

Persoonlijkheid en interesses

- Introvert en bedachtzaam
- Luistert graag muziek en speelt gitaar
- Fietst graag en zoekt rustige plekken op
- Houdt van stabiliteit

Online en offline gedrag

- Actief op Funda
- Leest blogs, gebruikt LinkedIn en Reddit over co-ouderschap en wonen
- Vraagt mondjesmaat advies aan mensen in zijn omgeving

Peter en Ingrid (66 & 67) Vitaal en zoeken een LLB-woning

- Woonsituatie: Wonen in vrijstaande woning in Zutphen
- Kinderen zijn uit huis en ze zoeken iets kleiner

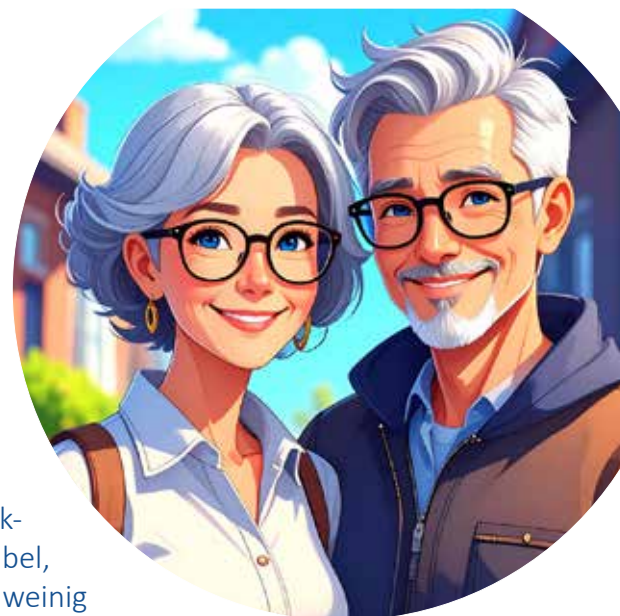
Beiden zijn recent met pensioen gegaan. Peter was civiel ingenieur en werkte aan water- en infrastructuurprojecten. Hij is nog betrokken bij de energiecoöperatie. Ingrid werkte jarenlang als illustrator en grafisch vormgever, vooral voor culturele en educatieve projecten. Ze is actief bij lokale kunstprojecten in Zutphen en omgeving.



Doelen en motivaties

De grootste wens van Peter en Ingrid is een LLB-woning (levensloop bestendig): gelijkvloers, comfortabel, energiezuinig, met weinig onderhoud en voorbereid op ouder worden. Ze willen kunnen blijven wonen zonder steeds te moeten aanpassen of verhuizen.

Daarnaast hechten ze aan verbondenheid met hun burens. Geen grootschalig appartementencomplex, maar een woning in een kleinschalig project met ruimte voor ontmoeting bijvoorbeeld een gezamenlijke binnentuin, logeerruimte of paviljoen.



Pijnpunten en frustraties

Veel bestaande seniorenwoningen zijn te eenvormig of gericht op zorg, terwijl Peter en Ingrid juist vitaliteit en perspectief zoeken. Ze vinden het lastig dat er weinig woningen zijn die éénduurzaam én toekomstbestendig én sociaal zijn.

Veel projecten voelen zakelijk of anoniem aan, terwijl zij juist kiezen voor kwaliteit van leven, gemeenschap en esthetiek.

Persoonlijkheid en interesses

- Vitaal, nieuwsgierig en sociaal
- Houden van wandelen, fietsen en lezen
- Peter verdiept zich in energie en circulariteit
- Ingrid heeft oog voor kunst en ontmoetingen

Online en offline gedrag

- Digitaal vaardig
- Peter gebruikt verschillende platforms en kijkt webinars
- Ingrid volgt initiatieven via Facebook en nieuwsbrieven
- Bezoeken lezingen en open dagen



Mevrouw van Dijk (79) Zoekend naar klein- schalige woonplek

- Woonsituatie: Ruime eengezinswoning in De Hoven
- Sinds 4 jaar weduwe
- Traplopen en tuinonderhoud zijn lastig

Mevrouw van Dijk heeft altijd met plezier in De Hoven gewoond. Haar dochters wonen elders in het land maar komen regelmatig langs. Ze is gepensioneerd lerares Nederlands en gaf decennia lang les op een middelbare school in Zutphen. Sinds haar pensioen is ze betrokken bij voorleesmiddagen en taalmaatjesprojecten.



Doelen en motivaties

Mevrouw van Dijk zou willen verhuizen naar een gelijkvloers appartement in haar vertrouwde buurt. Belangrijke voorwaarden zijn een buitenruimte toegankelijkheid, en het gevoel van sociale veiligheid: burens die elkaar groeten, en weten wie er woont. Ze hoeft geen intensieve gezamenlijke voorzieningen, maar staat positief tegenover gedeelde plekken als een binnentuin of een bewonersruimte, mits het uitnodigend en rustig blijft.

Ze vindt het belangrijk dat haar woning beschikbaar komt voor gezinnen die de ruimte nodig hebben.



Pijnpunten en frustraties

Ze ervaart dat veel nieuwbouwprojecten voor ouderen onpersoonlijk, functioneel of zorggericht zijn. Ze wil niet eindigen in een "zorghotel" of "ouderenvleugel", maar in een volwaardig appartement met kwaliteit en uitstraling. Ook het gebrek aan aanbod in haar eigen wijk frustriert haar: verhuizen wil ze alleen als het écht de moeite waard is.

Persoonlijkheid en interesses

- Zelfstandig, bedachtzaam en heeft een warme uitstraling
- Lezen is haar grote passie
- Luistert graag naar klassieke muziek
- Waardeert een praatje op straat of koffie met een buurvrouw

Online en offline gedrag

- Leest dagelijks de krant en bezoekt lezingen
- Is vaak te vinden in het buurthuis of bij een cafe
- Haar dochters houden social media voor haar bij

Woningsegment (afwegingskader)	Cat. (afwegingskader)	Prijspeil 2024 (afwegingskader)	Prijspeil 2025 (collegevoorstel)	Percentage (afwegingskader)
Sociale huurwoning	1	Huur tot liberalisatiegrens	Huur tot liberalisatiegrens (€900,07)	25-30%
Goedkope koopwoning	2	Koop tot €250.000	Koop tot €300.000	20-30% waarvan min. 5% in goedkope koopwoning
Middenhuur woning	2	Huur liberalisatie-grens tot €1.123,13	Huur liberalisatiegrens tot €1.184,83	
Betaalbare koopwoning laag	2	Koop €250.001 - €300.000	Koop €300.001 - €350.000	
Betaalbare koopwoning hoog	3	Koop €300.001 - €355.000	Koop €350.001-€405.000	10-30%
Vrije sector	4	Koop vanaf €355.001 of dure huurwoningen (huurprijs hoger dan grens middenhuur)	Koop vanaf €405.001 en dure huurwoning (huurprijs hoger dan grens middenhuur)	max. 30%

*Bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen dient minimaal 50% van de toe te voegen woningen gerealiseerd te worden in de categorieën 1 en 2.
**Bij woningbouwprojecten met meer dan 500 woningen (al dan niet gefaseerd) geldt een maximum van 25 woningen in "goedkope koopwoning"

De Hoven Noord

Woningtype	Parkeernorm (per woning)	Aandeel bezoeker	Parkeernorm (CROW 2024 laag) (per woning)
Koop, vrijstaand	1,8	0,3	1,5
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	0,3	1,4
Koop, tussen/hoek	1,5	0,3	1,3
Koop, appartement, >125 m2 BVO	1,6	0,3	1,3
Koop, appartement, 100-125 m2 BVO	1,4	0,3	0,9
Koop, appartement, <100 m2 BVO	1,2	0,3	0,9
Huurhuis, vrije sector	1,5	0,3	0,9
Huurhuis, sociale huur	1,2	0,3	0,7
Huurappartement, duur, >125 m2 BVO	1,4	0,3	0,9
Huurappartement, goedkoop/midden, <125 m2 BVO	1	0,3	0,6
Aanleunwoning en serviceflat	0,9	0,3	0,6

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings- aantal	Opmerking[1]
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit minimaal 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 m breed

Parkeernorm (bron: gemeente Zutphen / CROW)

Colofon



Opdrachtgever

Marcel Jongmans

BügelHajema Adviseurs

Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht

Utrechtseweg 7
3811NA Amersfoort

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Elsbeth Luning: projectleider, landschapsarchitect
Bhavya Bathena: stedenbouwkundig ontwerper
Lisa van der Lienden: stedenbouwkundig ontwerper