



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1327656

Onderwerp:	Gebiedsontwikkeling De Hoven Noord
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Gemeenteraad:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder:	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Bargeman, Laura	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan De Hoven Noord 2026 vast te stellen;
2. het Beeldkwaliteitsplan De Hoven Noord vast te stellen;
3. het ambitiedocument De Hoven Noord vast te stellen;
4. de ecologische visie De Hoven Noord vast te stellen;
5. kennis te nemen van het participatieverslag “Samen Bouwen aan de Hoven Noord - Overzicht van betrokkenheid van verschillende belanghebbenden”.

Inleiding

De Hoven Noord wordt in de Nota Ruimte van het Rijk genoemd als mogelijke locatie voor grootschalige woningbouw. Daarnaast is De Hoven Noord in de Woondeal aangewezen als sleutelproject en maakt het plangebied onderdeel uit van de omgevingsvisie.

Met dit raadsvoorstel legt het college de raad besluiten voor die bijdragen aan de realisatie van deze ambities. Er worden circa 850 woningen gerealiseerd in een groene omgeving, waarmee direct wordt ingespeeld op de grote vraag van zowel huidige als nieuwe inwoners.

De Hoven Noord wordt geen standaard uitbreidingswijk, maar een wijk met 'mini-maatschappijen' met een dorps karakter, waar natuur, klimaatadaptatie en woongenot hand in hand gaan.

Het voorstel dat nu ter besluitvorming voorligt, is het resultaat van een proces dat de raad in gang heeft gezet met de vaststelling van de structuurvisie Noordrand de Hoven op 28 januari 2019. Vervolgens heeft de raad met de unanieme vaststelling van het Masterplan De Hoven Noord op 16 december 2024 de koers bevestigd. Wij hebben het voorstel verder uitgewerkt op basis van deze ontwerpprincipes die wij op 15 juli 2025 hebben vastgesteld:

- een maximum van circa 900 woningen;
- prioriteit voor groen en biodiversiteit;
- het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service en Privéauto) voor verkeer;
- een mogelijke afwijking van de parkeernorm in het gebied;
- het principe van de Mini-Maatschappij.

Begrippen

SBKP – Stedenbouwkundig Plan

STOMP-principe – Duurzame mobiliteit waarbij prioriteit wordt gegeven aan Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer en Mobility as a Service (gedeelde mobiliteit), en pas in laatste instantie aan de Privéauto.

Beoogd effect

De realisatie van een duurzame, groene en toekomstbestendige woonwijk in De Hoven Noord met circa 850 woningen, een sterk dorps karakter, aandacht voor sociale samenhang en behoud van de historische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Het gebied biedt ruimte voor wonen, werken en recreëren en wordt ontwikkeld binnen een financieel haalbaar kader, bij voorkeur met een sluitende of positieve exploitatie.

Argumenten

1.1 Het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan De Hoven Noord 2026 is gebaseerd op ontwerpprincipes meegegeven door provincie, raad, stakeholders en inwoners.

Het Voorlopig Ontwerp is geen tekentafelplan, maar het resultaat van intensieve participatie. Inwoners, gemeenteraad, provincie, stakeholders en grondeigenaren hebben hun wensen kenbaar gemaakt: De Hoven Noord moet dorps en groen zijn. Deze uitgangspunten zijn vertaald in het ruimtelijk ontwerp en komen onder meer terug in de volgende keuzes:

- Groene vingers: Vier robuuste groenstructuren, met de omliggende groene omgeving verbonden, doorsnijden de wijk. We benutten de natuurlijke afwatering en versterken de biodiversiteit;
- Dorps karakter: Door organische vormen, variatie in materiaalgebruik en ruimte voor ontmoeting, vermijden we een stedelijke uitstraling en dragen we zorg voor een dorps karakter;

- Historisch besef: We brengen de rijke historie (Spaanse schansen, oude steenbakkerijen) terug in de fysieke leefomgeving en denken bijvoorbeeld aan naamgeving van straten die refereren aan de verzetshelden uit de Tweede Wereldoorlog.

1.2 Het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan De Hoven Noord 2026 is ontworpen met het woningbouwprogramma van Zutphen als onderlegger.

We bouwen voor de behoefte van Zutphen. In lijn met de regionale woondeals en prestatieafspraken met wooncorporatie Ieder1, stuurt dit plan aan op een inclusieve wijk met ruimte voor:

- 30% sociale huur;
- 20% middenhuur en goedkope koop;
- 20% betaalbare koop hoog;
- 30% vrije sector.
- **100% totaal**

Hiermee faciliteren we doorstroming en bieden we starters en senioren een plek. Ook worden er vijf woningwagens gerealiseerd in het SKPB. Met dit plan voldoen we aan de door de raad vastgestelde voorwaarden voor woningbouw, zoals opgenomen in het raadsbesluit Afwegingskader Woningbouw 2024 en aan de uitgangspunten van de Woondeal.

1.3 Het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan De Hoven Noord 2026 is ontworpen op basis van het ontwerpprincipe van de mini-maatschappij.

We mengen woonvormen. Sociale huur staat naast vrijstaande bouw. Dit stimuleert sociale cohesie; jong en oud, pensionado's en jonge gezinnen leven samen in één buurt.

1.4 Het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan De Hoven Noord 2026 is ontworpen met het STOMP principe als leidend verkeerskundig model.

De auto is te gast. We geven prioriteit aan Stappen, Trappen (fietsen), Openbaar vervoer en Mobiliteitshubs. Dit verhoogt de veiligheid en leefkwaliteit. Dit principe past naadloos binnen het gemeentelijke verkeerskundig beleid, de Omgevingsvisie en de wens om een groene, ecologisch verantwoorde, aantrekkelijke wijk te bouwen. Daarbij is de OV-bereikbaarheid van De Hoven Noord gunstig: het intercityknooppunt Zutphen is op circa 5 tot 10 minuten fietsen bereikbaar. Een mogelijke aanpassing van de parkeernorm biedt daarnaast extra ruimte om de uitgangspunten van het STOMP-principe beter te faciliteren.

Om eventuele zorgen over de parkeercapaciteit te ondervangen, wordt het gebruik van de parkeerplaatsen actief gemonitord. Twee jaar na oplevering van de eerste buurt wordt een bezettingsonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een herhalingsmeting na drie jaar. Op basis van deze onderzoeken kan tijdig worden vastgesteld of bijsturing nodig is.

In het stedenbouwkundig plan is hiervoor bewust flexibiliteit ingebouwd. Op locaties waar nu ruimte is gereserveerd voor groen, wordt gewerkt met beplanting die relatief eenvoudig kan worden aangepast of verwijderd. Wanneer de monitoring daartoe aanleiding geeft, kunnen deze locaties in de toekomst worden ingericht als extra parkeerplaatsen. Daarom wordt op deze plekken geen gebruik gemaakt van moeilijk verplaatsbare elementen zoals grote bomen.

Door deze aanpak wordt transparant omgegaan met de parkeeropgave en kunnen eventuele knelpunten tijdig en zorgvuldig worden opgelost. Daarmee worden mogelijke zorgen van omwonenden en andere belanghebbenden zoveel mogelijk weggenomen.

1.5 Het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan De Hoven Noord 2026 is ontworpen op basis van de principes van water- en bodem sturend ontwikkelen.

"Water en bodem sturend" bij ruimtelijke ontwikkeling betekent dat de natuurlijke kenmerken van het bodem-watersysteem leidend zijn voor keuzes over bouwen, wonen, werken, landbouw en natuur, in plaats van dat het systeem zich aan de inrichting aanpast. Dit vereist een integrale aanpak waarbij rekening wordt gehouden met extremen (droogte, wateroverlast) door meer ruimte voor water en een gezonde bodem te

creëren. Het doel is veerkrachtige gebieden te ontwikkelen en toekomstige kosten te vermijden. Dit principe vertaalt zich terug in het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan door de natuurlijke afwatering (van oost naar west en zuid naar noord) te gebruiken en binnen het gebied voldoende rekening te houden met de berging en afvoer van water. Volgend op het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan, houden we in het inrichtingsplan rekening met de bodemkwaliteit.

De in te brengen gronden door grondeigenaren dienen te voldoen aan de daarvoor gestelde kwaliteitsvoorschriften. Hierbij gaan we uit van de kwalificatie “wonen”. Gelijktijdig met de realisatie van het eerste deelplan beginnen we met het verbeteren van de grond ten behoeve van het bodemleven. Voor de overige delen is het van belang dat hemelwater kan infiltreren en groenvoorzieningen daardoor grotere kans hebben om aan te slaan. Zo zorgen we dat ook de bodem in de tuinen bij oplevering een goede voedingsbodem vormt.

1.6 Het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan De Hoven Noord 2026 brengt de historie terug in het gebied.

De Hoven Noord kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot aan de Spaanse overheersing en verder. Zo zijn de fundamenteën gevonden van de oude schansen, maar ook de Tweede Wereldoorlog heeft haar sporen nagelaten. Het plan houdt rekening met deze archeologisch vondsten door ze figuurlijk terug te brengen in het plan. Tijdens planvorming worden de archeologische waarden onderzocht en meegewogen. Archeologische vondsten worden waar mogelijk bewaard of we verwijzen naar de historische waarde van specifieke plekken. De huidige ontwikkeling sluit aan op dat wat er was en zet in op de toekomst.

1.7 Het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan De Hoven Noord draagt bij aan het versterken van bestaande voorzieningen in de wijk.

De groei van het aantal inwoners versterkt de basis onder bestaande voorzieningen in de buurt, zoals de school en sportverenigingen, en draagt bij aan het behoud en goed functioneren hiervan. Daarnaast zorgt de toename van het inwonersaantal voor een verbeterde businesscase voor aanvullende voorzieningen zoals een extra huisarts.

2.1 Het Beeldkwaliteitsplan De Hoven Noord biedt kaders voor een dorps en groen karakter.

Het Beeldkwaliteitsplan De Hoven Noord zet nadrukkelijk in op het realiseren van een dorps en groene leefomgeving. Centraal staat het creëren van een groene woonwijk met een sterk dorps karakter.

Bij de totstandkoming van het Beeldkwaliteitsplan is bewust gebruik gemaakt van referenties uit vergelijkbare, hoogwaardige projecten waarin dorps wijken succesvol zijn gerealiseerd.

Het plan biedt duidelijke uitgangspunten die expliciet bijdragen aan het borgen van dit dorps karakter. Denk hierbij aan eisen en richtlijnen op het gebied van inrichting van de openbare ruimte, architectuur, groenstructuren en de relatie tussen wonen en landschap. Deze kaders bieden het kernteam van de gemeente, ontwerpers en grondeigenaren houvast om gezamenlijk te werken aan een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig eindbeeld.

3.1 Het ambitiedocument brengt techniek, ontwerp, groen en sociaal bij elkaar.

Het SBKP brengt de uitgangspunten, structuurvisie (28 januari 2019) en Masterplan (16 december 2024) samen in een haalbaar en realistisch ontwerp. Daarmee vertaalt ze de (structuur)visie naar uiteindelijke uitvoering. Het plan brengt in die zin alles samen, maar vraagt daarmee wel een verdere uitwerking. Het ambitiedocument beschrijft voor wie we bouwen, welke ambities we nastreven in het gebied. Niet alleen technisch, maar ook op sociaal gebied of op het gebied van duurzaamheid. Hoe ziet het leven in De Hoven Noord eruit in 2040? Het verschaft ook de basis voor de gebiedspromotie zodat we de juiste doelgroepen weten aan te spreken om zich te vestigen in De Hoven Noord.

4.1 De ecologische visie biedt een leidraad voor een gestructureerde groene, ecologisch verantwoorde inrichting van het gebied.

Het type bodem, de hoogteverschillen en gradaties in vochtigheid bepalen welke groenvoorzieningen goed of niet goed aanslaan. Daarbij wordt gekeken naar inheemse groenvoorzieningen passend bij de kenmerken van de locatie en aanwezige inheemse diersoorten. Door soorten (zowel groen als dieren) op de omgeving af te stemmen ontstaat een groen, bio-divers leefomgeving die goed is voor mens, dier en plant.

5.1 Het participatieverslag kijkt niet alleen terug, maar biedt ook de basis voor het vervolg.

Door steeds verantwoording af te leggen over de participatie ontstaat een duidelijke en consistente aanpak. Daarmee legt het document ook een basis voor de toekomst. De gemeente kan hierop voortbouwen waardoor de participatie structureel aandacht krijgt (verantwoording) en aanknopingspunten biedt voor de toekomst.

Kanttekeningen

1.1 Het bewaken van het groene en dorps karakter vraagt om bewuste keuzes in het aantal woningen.

Juist omdat we willen vasthouden aan de doelstellingen van het dorps karakter, het creëren van voldoende groen en klimaat adoptieve maatregelen beperken we het aantal woningen tot 850 in het SBKP. Hoewel de vraag naar woningen groot is, is deze begrenzing noodzakelijk om een duurzame, leefbare en toekomstbestendige woonomgeving te realiseren die recht doet aan de ambities voor De Hoven Noord.

1.2 Het aantal woningen is gegroeid van 300 naar 850 woningen.

Bij de vaststelling van de Structuurvisie op 28 januari 2019 werd uitgegaan van circa 300 woningen. Echter in het Masterplan (16 december 2024) is al sprake van groei van het aantal woningen van 300 naar 600. Het Masterplan is tot stand gekomen met onder andere inachtneming van het amendement 1: Kaderstelling nieuwbouw Noorderland De Hoven van de gemeenteraad d.d. 25 april 2022. Daarin werd opgeroepen om ruimte te bieden aan meer dan 300 woningen. Het aantal wat tot dan toe werd genoemd in de plannen, dit naar aanleiding van een toegenomen vraag naar betaalbare woningen.

Onderzoek toont aan dat de grote vraag naar woningen voornamelijk bestaat onder starters, senioren/alleenstaande senioren en (gescheiden) mensen die een eenpersoonshuishouden vormen. Zij vragen allemaal om wat kleinere en betaalbare woningen. Te denken valt hierbij aan appartementen. Een deel van de toename bestaat dus uit kleinere wooneenheden die het bouwvolume in totaliteit niet doen toenemen.

Daarnaast is de vraag onverminderd groot en is het dus gewenst wooneenheden toe te voegen zolang dit niet ten koste gaat van het 'dorps en groen' wonen. Daarmee kan ook een gezonde exploitatie worden behaald, iets wat nodig is om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving is sprake van een dorps woonmilieu bij een woningdichtheid van 20 tot 30 woningen per hectare. Het voorgestelde woningbouwprogramma, met circa 27 woningen per hectare, past binnen deze bandbreedte. Daarmee blijft het dorps karakter van de ontwikkeling behouden.

Uit de vergelijking tussen het gebied De Hoven en het nieuw te ontwikkelen gebied De Hoven Noord blijkt dat de dichtheid van verblijfsobjecten in het bestaande deel van De Hoven hoger (28,2 per hectare) dan in het nieuwe plan (25,6 per hectare). Dit komt onder andere doordat er in het huidige dorp naast woningen ook andere functies zijn, zoals winkels of bedrijven, die we meetellen als verblijfsobject. In De Hoven Noord gaat het puur om wonen.

Ook als we kijken naar de hoeveelheid gebouwen (de 'stenen'), zien we dat het nieuwe plan minder dichtbebouwd is: 20,6 gebouwen per hectare tegenover 25,1 in het oude deel. Het Masterplan biedt de mogelijkheid tot 35 woningen per hectare (pagina 13 Masterplan). Het aantal woningen in het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan ligt momenteel rond de 27 woningen per hectare. Water sturend ontwikkelen en het vraagstuk rond energie zullen het aantal woningen eerder naar beneden brengen dan laten stijgen.

1.3 Mini-maatschappijen kunnen niet altijd worden gerealiseerd.

Volledige menging is het streven, maar zorgconcepten of veiligheid vragen soms om clustering. We blijven pragmatisch: menging waar het kan, clustering waar de zorgvraag of veiligheid dit vereist.

1.4 Water- en bodem sturend ontwikkelen vraagt ruimte.

Om water in tijden van grote droogte goed vast te kunnen houden en om water goed af te kunnen voeren bij heftige regenval is water sturend ontwikkelen noodzaak! Dit (wettelijke) gegeven heeft invloed op de hoeveelheid ruimte om woningen te bouwen of parkeren toe te staan. Bij het opstellen van het Waterhuishoudkundige Plan voor De Hoven Noord is het Waterschap nauw betrokken.

Deze uitgangspunten hebben direct invloed op de beschikbare ruimte voor woningbouw en parkeren. Hoewel het gebied in potentie ruimte biedt voor een groter aantal woningen, kiezen wij er bewust voor om de principes van water- en bodemsturend ontwikkelen leidend te laten zijn.

1.5 Het Rijksprogramma Ruimte voor de Rivier 2.0 vraagt regie.

De gemeente Zutphen heeft het initiatief genomen om samen met de gemeenten Brummen en Voorst, de Provincie en het Waterschap, te verkennen op welke wijze het Rijksprogramma Ruimte voor de Rivier 2.0 kan worden ingevuld in samenhang met de woningbouwopgave.

Op dit moment is er echter geen aanleiding om de plannen voor De Hoven Noord hierop aan te passen. Het plangebied ligt relatief hoog ten opzichte van de omliggende gebieden en sluit direct aan op de bestaande wijk, waardoor het vanuit waterveiligheid minder voor de hand ligt als primaire locatie voor rivierverruimende maatregelen. Daarnaast wordt het stedenbouwkundig plan ontwikkeld volgens het principe van water- en bodemsturend ontwerpen, waardoor rekening wordt gehouden met toekomstige klimaateffecten en wateropgaven.

Daar komt bij dat het Rijk zich nog in een verkennende fase bevindt en dat het nog geruime tijd zal duren voordat er een richtinggevend besluit wordt genomen, zoals een Planologische Kernbeslissing (PKB). Gezien deze lange doorlooptijd en de huidige onzekerheden, wordt ervoor gekozen om de ontwikkeling van De Hoven Noord hier niet op te laten wachten.

Tot slot vervult De Hoven Noord een sleutelrol in de regionale woningbouwopgave en is het programma als zodanig opgenomen in de Nota Ruimte van het Rijk. Dit onderstreept het belang om de ontwikkeling voortvarend voort te zetten.

1.6 Het STOMP-principe is een toekomstgericht gemeentelijk uitgangspunt dat vraagt om een gedragsverandering.

Het STOMP-principe is een vastgesteld gemeentelijk uitgangspunt en vormt een belangrijke basis voor de inrichting van De Hoven Noord. Dit principe gaat uit van een andere manier van kijken naar mobiliteit, waarbij lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit centraal staan. De toepassing hiervan vraagt om een gedragsverandering.

Met De Hoven Noord wordt bewust geanticipeerd op de mobiliteit van de toekomst. De wijk wordt ontworpen vanuit de wijze waarop inwoners zich in de komende decennia zullen verplaatsen. Dit draagt bij aan een verblijfsvriendelijke, groene en leefbare woonomgeving. Door deze uitgangspunten vroegtijdig vast te leggen, is voor toekomstige bewoners duidelijk wat zij kunnen verwachten en hoe mobiliteit in de wijk wordt georganiseerd. Dit biedt helderheid en stelt inwoners in staat om hun mobiliteitsgedrag hierop in te richten.

In de gebiedsmarketing van De Hoven Noord wordt dit profiel nadrukkelijk meegenomen. De wijk wordt gepositioneerd als een toekomstgerichte, duurzame en leefbare woonomgeving waarin het STOMP-principe onderdeel is van haar identiteit.

1.7 Het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan is geen garantie dat er een supermarkt komt.

Op dit moment zijn er geen plannen voor een supermarkt in De Hoven of in De Hoven Noord. Op termijn kan de ontwikkeling van omliggende gebieden, zoals de nieuwe wijk Nieuw Baank in het zuiden van De Hoven, wellicht bijdragen aan economische haalbaarheid, waardoor vestiging van een supermarkt mogelijk zou kunnen zijn. Op dit moment kan hier echter niet op worden vooruitgelopen.

De woningbouwontwikkeling in De Hoven Noord levert wel een belangrijke bijdrage aan het versterken van bestaande voorzieningen, zoals de school en de sportverenigingen. Daarnaast draagt de toename van het aantal inwoners bij aan het realiseren van een extra huisarts.

1.8 Netcongestie en stikstof vormen belangrijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling.

Netcongestie en stikstof vormen belangrijke aandachtspunten bij de ontwikkeling van De Hoven Noord. Het is niet langer vanzelfsprekend dat nieuwe ontwikkelingen direct kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Om hier tijd op te anticiperen, is vroegtijdig contact gelegd met de netbeheerder Liander om gezamenlijk te onderzoeken hoe de ontwikkeling zo goed mogelijk kan worden ingepast binnen de beschikbare netcapaciteit.

Daarnaast wordt in het SBKP rekening gehouden met slimme oplossingen in de inrichting van de openbare ruimte. Zo zijn parkeervoorzieningen zodanig ontworpen dat zij, indien nodig, tijdelijk kunnen worden ontkoppeld van het elektriciteitsnet. Hiermee wordt flexibiliteit ingebouwd om piekbelasting op het net beter op te vangen.

Ten aanzien van stikstof zijn met de ontwikkelaars duidelijke afspraken gemaakt over emissiearm bouwen. Hiermee wordt geborgd dat de ontwikkeling voldoet aan geldende wet- en regelgeving en bijdraagt aan het beperken van de milieubelasting.

4.1 Ecologisch ontwikkelen vraagt inzet op de lange termijn.

Een ecologische wijk vraagt om specifiek beheer. Dit vergt op termijn een andere inzet van onze beheerdiensten. Hierover wordt intern het gesprek gevoerd. Met het vaststellen van de visie spreken we onze ambitie uit in lijn met het collegebesluit van 15 juli 2025.

Financiën

Op basis van de voorgestelde besluitpunten gaan wij ervan uit dat met de ontwikkeling van De Hoven Noord een financieel positieve gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd.

Communicatie

Wat nu ter besluitvorming voorligt is tot stand gekomen in samenwerking met een groot aantal partijen. In het bijgevoegde participatieverslag staat te lezen welke vormen van participatie plaatsvonden. Tot aan de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan, beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan door college en de raad is de gemeente 'in the lead' als het gaat om communicatie en participatie.

Tot aan het aanbieden van het Stedenbouwkundig Plan en beeldkwaliteitsplan vindt er vanuit de gemeente, verdere participatie plaats door:

- De kernteamvergaderingen iedere 3 weken open te stellen voor alle stakeholders en inwoners;
- Nog tweemaal een stakeholdersbijeenkomst te organiseren;
- Minstens eenmaal een bijeenkomst met grondeigenaren/ontwikkelaars te organiseren;
- De kwartaalgesprekken met het wijkplatform De Hoven;
- De gesprekken met de werkgroep verkeer;
- Afstemming met andere projecten als De Hoven Zuid en het (her)ontwikkelingstraject met wooncorporatie Ieder1.

Daarnaast is er sprake van geregelde communicatie:

- Ieder kwartaal verschijnt de nieuwsbrief;
- En eventueel extra nieuwsbrieven om mensen uit te nodigen voor bewonersavonden;
- De website www.dehovennoord.nl wordt up-to-date gehouden.

Uitvoering

- Wij komen terug met een separaat voorstel aan de raad, waarin de publiek-private samenwerking (PPS) en de financiële consequenties worden toegelicht. Het ligt in de lijn der verwachting dat dit het vierde kwartaal van 2026 wordt aangeboden.
- Wij werken het stedenbouwkundig plan verder uit in een inrichtingsplan, geeft nadere invulling aan het beeldkwaliteitsplan en start met de uitwerking van het Omgevingsplan. Het inrichtingsplan en het Omgevingsplan worden in het vierde kwartaal van 2026 en het eerste kwartaal van 2027 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.
- Op basis van een extern onderzoek kan geconcludeerd worden dat het toekomstige verkeer binnen het plangebied De Hoven Noord voldoende afgewikkeld kan worden, maar dat verkeersmaatregelen voor het gehele dorp De Hoven nodig en gewenst zijn. De scenario's voor verkeersmaatregelen die op 3 maart 2026 aan de inwoners gepresenteerd zijn, worden uitgewerkt, zodat het College op korte termijn een principe verkeersbesluit kan nemen. Na het nemen van het verkeersbesluit worden de effecten actief gemonitord, met specifieke aandacht voor parkeren en het gebruik van sluipverkeer.

Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de verkeerssituatie rondom de Vliegendijk. In deze monitoring worden ook inwoners van de gemeenten Brummen en Voorst betrokken, zodat een compleet beeld ontstaat van de effecten in de bredere omgeving. Wij zijn voornemens deze effecten na twee jaar expliciet te evalueren.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1327656 - Bijlage 1 - Voorlopig stedenbouwkundigplan De Hoven Noord

1327656 - Bijlage 2 - Beeldkwaliteitsplan De Hoven Noord

1327656 - Bijlage 3 - Ambitiedocument De Hoven Noord

1327656 - Bijlage 4 - De Hoven Noord infographic Participatie De Hoven Noord

1327656 - Bijlage 5 - Samen Bouwen aan de Hoven Noord - Overzicht van betrokkenheid van verschillende belanghebbenden

1327656 - Bijlage 6 - Eco Visie_De Hoven Zutphen_v1.1

1327656 - Bijlage 7 - Stedenbouwkundigplan Woningtypes De Hoven Noord

1327656 - Bijlage 8 - Rapportage Verkeersonderzoek De Hoven Noord

Stukken die ter inzage liggen

Geen.

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1327656;

gelet op artikel(en) 108 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan De Hoven Noord 2026 vast te stellen;
2. het Beeldkwaliteitsplan De Hoven Noord vast te stellen;
3. het ambitiedocument De Hoven Noord vast te stellen;
4. de ecologische visie De Hoven Noord vast te stellen;
5. kennis te nemen van het participatieverslag “Samen Bouwen aan de Hoven Noord - Overzicht van betrokkenheid van verschillende belanghebbenden”.

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

De voorzitter,

de griffier,