



## Reactie van Wijkplatform De Hoven op het "Masterplan De Hoven Noord"

### Samenvatting

Het Wijkplatform De Hoven vraagt de Gemeenteraad van Zutphen om het Masterplan voor De Hoven Noord aan te vullen met de volgende uitgangspunten:

- Bouwen voor de Wijk. De geplande nieuwbouw in De Hoven Noord dient ingezet te worden voor versterking van de eigen identiteit en sociale structuur van de wijk De Hoven. Daarvoor dient de 30 % sociale woningbouw en de 30% betaalbare huur- en koopwoningen primair beschikbaar gesteld te worden voor de jonge en oudere woningzoekenden uit De Hoven.
- Beperkte Hoogbouw in De Hoven Noord. De bewoners van De Hoven hebben zich een en andermaal uitgesproken voor laagbouw in De Hoven Noord. In het Masterplan wordt ook uitgegaan van een dorpse, landelijke bebouwing aansluitend op de bestaande bebouwing van De Hoven. In de onlangs gepresenteerde schetsen voor de stedenbouwkundig uitwerking van De Hoven Noord worden niettemin referentiebeelden gepresenteerd van wooncomplexen van 5 en 6 etages.
- Goede verkeersontsluiting en maximale landschappelijke inpassing Kassenbouw. In het Masterplan De Hoven Noord wordt ruimte geboden aan nieuwbouw van een kassencomplex van 25 hectare, alsmede bedrijfsgebouwen en een aantal windmolens. Om te voorkomen dat de bouw van dit glascomplex de directe omgeving visueel gaat domineren is een stevige landschappelijk inpassing (bosomlijsting) gewenst. Daarnaast dient het bedrijfsverkeer apart van het wijkverkeer ontsloten te worden.



## Toelichting:

### **Bouwen voor de wijk.**

Er is al bijna 25 jaar niet meer gebouwd in de wijk De Hoven, afgezien van een klein aantal particuliere huizen. Het gevolg is een dubbele vergrijzing in De Hoven: Geen nieuwe aanwas en vertrek van jonge generatie. Het gevolg is terugloop van het ledental van de verenigingen in de wijk en een gebrek aan voldoende leerlingen voor de lagere school in De Hoven. Inwoners van de Hoven zijn daarom blij met de nieuwbouwplannen voor de Hoven Noord. Veel ouderen in de wijk zitten 'opgesloten' in een eengezinswoning, die wel ruim, maar niet levensloopbestendig is. Zij zoeken passende huisvesting. Het Wijkplatform heeft in 2022 een peiling gedaan onder de jonge inwoners van de wijk. Daarbij bleek dat er toen al rond de 80 jonge woningzoekende wijkbewoners waren.

Het Wijkplatform De Hoven maakt zich sterk voor een leefbare en zorgzame samenleving in de Hoven. In het Masterplan wordt een en andermaal de eigen identiteit en de sociale samenhang van De Hoven geroemd. Die kwaliteiten zijn voor de nabije toekomst ontzettend belangrijk. De vergrijzing en de beperkingen van het zorgsysteem (oplopende wachtlijsten, personeelstekorten etc.) betekenen namelijk dat we steeds meer voor elkaar zullen moeten gaan zorgen. Daarom is het belangrijk dat de jongere generaties in de directe omgeving van de oudere generatie kunnen wonen. Intergenerationele zorg is binnen de gemeenschap van De Hoven verankerd en daarop kan worden voortgebouwd.

In het Masterplan wordt de loftrumpet gestoken vanwege de eigen identiteit, het dorpse karakter, de eigenzinnigheid en de sociale samenhang van De Hoven. Ook heeft de gemeente in september 2023 een uitgebreide enquête gehouden naar de woonbehoeften van de inwoners van de wijk De Hoven. Dit zijn terecht allemaal bouwstenen onder het Masterplan geworden. Het is in de visie van het Wijkplatform De Hoven daarom logisch en consequent om een flink deel van de nieuwbouw in De Hoven Noord te bestemmen voor de jonge en oudere woningzoekenden in De Hoven. Als we uitgaan van het gemiddeld inkomen van inwoners van de Hoven is vooral behoefte aan sociale woningbouw en bouw van betaalbare huur- en koopwoningen. Dat gaat dan om 360 woningen (60% van de nieuwbouwplannen).

Door te 'Bouwen voor de Wijk' worden de beste voorwaarden geschapen voor behoud en doorontwikkeling van de sociale kracht van De Hoven. Met de aanstaande realisatie van een buurthuis in de Hoven is het straks ook mogelijk om letterlijk ruimte te bieden voor het zelf organiserend vermogen van de wijk.

De afgelopen periode van 25 jaar zonder nieuwbouw is voor de Hoven een periode van stilstand en achteruitgang geweest. Dat mag de Hoven niet nogmaals overkomen. Daarom stelt het Wijkplatform De Hoven voor om de genoemde 360 woningen voor de wijk, gespreid over een langere periode te bouwen. Bijvoorbeeld bij aanvang 100 woningen om de achterstand in de wijk in te halen en vervolgens met intervallen van 2 of 3 jaar een kleiner aantal. Daarmee wordt bereikt dat 'Bouwen

info@wpdehoven.nl, www.wpdehoven.nl, KVK 88494799, ANBI, IBAN NL13 RABO 0339 6505 59



voor de Wijk' voor een langere periode gewaarborgd kan worden. De wijk De Hoven kan op deze wijze meer organisch doorgroeien en de sociale structuur (verenigingen, school etc.) kan zich evenwichtig ontwikkelen.

Het Wijkplatform De Hoven gaat ervan uit dat de grote betrokkenheid van de inwoners van de Hoven bij de planontwikkeling voor De Hoven Noord van relevante betekenis is geweest en dat De Hoven Noord ook daadwerkelijk een versterking van de kracht van de wijk gaat betekenen. Daarvoor is onmisbaar dat in het Masterplan het uitgangspunt 'Bouwen voor de Wijk' wordt opgenomen en wordt geconcretiseerd zoals hiervoor is aangegeven.

### **Beperkte hoogbouw in de Hoven**

In het Masterplan De Hoven Noord wordt een toekomstbeeld geschetst van het woonklimaat in deze toekomstige uitbreiding van de wijk De Hoven. Dat is een beeld van een hele groene wijk, met een landelijke, dorpse sfeer en met bebouwing die aansluit op de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing in de Hoven bestaat hoofdzakelijk uit woningen met 2 of 3 bouwlagen. Dit beeld is tot voor kort bevestigd door de gemeente bij de participatie- en inlooptdagen die zijn georganiseerd ten behoeve van de planvorming voor de nieuwbouw. Dat is ook het beeld dat in het Masterplan terugkeert.

Op 17 oktober jl. was er opnieuw door de gemeente een inloopavond georganiseerd om de inwoners van de wijk De Hoven te informeren over de tussenstand van de planontwikkeling van De Hoven Noord. Daar werden tot grote schrik van inwoners en de omwonenden van het bouwgebied schetsen gepresenteerd met referentie beelden van hoogbouwcomplexen van 5 en 6 bouwlagen.



info@wpdehoven.nl, www.wpdehoven.nl, KVK 88494799, ANBI, IBAN NL13 RABO 0339 6505 59



Als wordt afgegaan op de gepresenteerde referentiebeelden wordt toegewerkt naar een bebouwing die gaat gelijken op de bebouwing van Noorderhaven aan de overzijde van de IJssel. Die vrees wordt versterkt omdat het bouwgebied zoals aangegeven in het Masterplan De Hoven Noord op de gepresenteerde schetsen is uitgebreid met een bouwstrook langs de IJsseldijk tot voorbij de voormalige wasserij De IJsselstroom. Het is dan evenmin denkbeeldig dat de verouderde sociale woningbouw aan de kop van de Vliegendijk dan ook al snel in beeld komt als locatie voor hoogbouw. Voorts wordt met de referentiebeelden de indruk gewekt dat dat op meerdere locaties aan de noordelijke buitenrand van het bebouwingsgebied hoogbouw mogelijk gaat worden. Bijvoorbeeld een kasteelachtig complex.

Deze beelden stroken niet met de informatie in het Masterplan De Hoven Noord die nu aan de Gemeenteraad ter beoordeling is voorgelegd. In het Masterplan wordt slechts terloops melding gemaakt van de mogelijkheid van de bouw van een enkele 'Urbanvilla'.

Het Wijkplatform vraagt daarom aan de Gemeenteraad om zich uit te spreken dat hoogbouw in De Hoven Noord beperkt dient te blijven, en vast te houden aan bebouwing in dit gebied met een dorps en landelijk karakter dat aansluit op de bestaande bebouwing.

### **Goede verkeersontsluiting en maximale landschappelijke inpassing kassenbouw**

In een eerdere fase van planvorming voor de Hoven Noord heeft de gemeente Zutphen de stedenbouwkundige ruimte geschapen voor verplaatsing van bestaande kassen in dit gebied naar een centrale plek langs de spoorlijn Zutphen-Apeldoorn. Het plan van WIMA-plant omvat de bouw van een kassencomplex van 25 hectare (hoogte 7 meter) inclusief een aantal bedrijfsgebouwen en meerdere kleine windmolens. Op de gebiedskaart is te zien dat dit kassencomplex in oppervlakte groter is dan het gebied voor de woningbouw.

Het Wijkplatform De Hoven wil voorkomen dat het kassencomplex overmatig beeldbepalend worden voor het gehele gebied van de Hoven Noord en het aansluitende natuurgebied langs de IJssel.

Een ander punt van grote zorg is het bedrijfsverkeer. Het aantal verkeersbewegingen (vrachtwagencombinaties) wordt op 60.000 per jaar geraamd. Het Wijkplatform De Hoven vindt het noodzakelijk dat er een oplossing komt voor een afwikkeling van het bedrijfsverkeer buiten de bestaande buurtwegen (Sprabanenweg, Hoveniersweg). In het Masterplan De Hoven Noord wordt geen afdoende oplossing aangegeven voor de afwikkeling van het bedrijfsverkeer van WIMA-plant. Het Wijkplatform De Hoven vraagt de Gemeenteraad passende voorwaarden te verbinden aan een landschappelijke inpassing die de bouw van dit kassencomplex in dit kwetsbare gebied visueel aanvaardbaar maakt. Ook vragen wij de Gemeenteraad een duidelijke uitspraak te doen over een afzonderlijke afwikkeling van het bedrijfsverkeer, zodat er geen hinder en verkeersonveiligheid gaat ontstaan voor de omwonenden en de bewoners van de nieuwbouw.

Datum: 4 november 2024, versie:1.0

info@wpdehoven.nl, www.wpdehoven.nl, KVK 88494799, ANBI, IBAN NL13 RABO 0339 6505 59