



Notitie “De Hoven Noord”

Bijdrage van het Wijkplatform De Hoven aan het debat over het ontwerp-stedenbouwkundig plan (in wording) voor locatie De Hoven Noord.

Al geruime tijd wordt door de gemeente Zutphen gewerkt aan de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouwlocatie De Hoven Noord.

Een stedenbouwkundig plan geeft duidelijkheid over de plekken voor huizenbouw, het groen, parkeerruimte, de wegen en andere infrastructuur.

Wij in de Hoven volgen deze planontwikkeling op de voet en wij durven wel te stellen, dat het merendeel van de wijkbewoners positief is over woningbouw op deze locatie. Ook de Hovenaren ondervinden namelijk dat het voor hun kinderen zeer lastig is om betaalbare huisvesting te vinden en oudere wijkbewoners die graag naar een kleinere en/of gelijkvloerse woning zouden willen verhuizen in de eigen wijk, maken nu geen kans.

Er was eerder sprake van een ruim gedragen positieve grondhouding voor woningbouw in De Hoven Noord. Inmiddels nemen de bezwaren toe vanwege de toename van het aantal te bouwen woningen.

Wij plaatsen inmiddels vraagtekens bij de planontwikkeling voor De Hoven Noord.

De eerste vraag die wij willen stellen is, hoe het kan dat eerst voor dezelfde locatie werd gesproken over ca. 300 woningen, daarna over 600 en dat nu gewerkt wordt aan een plan voor 860 woningen?

Zoals gezegd volgen wij al jaren de planontwikkeling voor dit gebied. De basis voor de plannen is gelegd in het Structuurvisie Noordrand de Hoven (2008). Dit was in een periode dat de overheid zeer terughoudend was met het toestaan van nieuwbouwlocaties. Het beleid van de gemeente Zutphen was daarna gericht op het binnenhalen van kapitaalkrachtige inwoners (zie Noorderhaven).

Voor de Hoven Noord werd in de Structuurvisie voor dit gebied (2008) gedacht aan de bouw van vrijstaande woningen op een ruime grondkavel. Deze Structuurvisie is in 2019 vastgesteld door de gemeente. Wij begrijpen dat een dergelijk plan gezien de huidige woningnood niet meer van deze tijd is.



1. Welk aantal woningen is dan wel passend in dit gebied?

De inzet van de gemeente – op papier- is dat de woningbouw in De Hoven Noord zoveel mogelijk moet aansluiten op de bestaande bebouwing van de Hoven (laagbouw) en het dorpse karakter van de wijk moet versterken.

De gebruikelijke wijze om te bepalen of een plan aan deze voorwaarden voldoet is om te kijken naar de woningdichtheid per hectare.

Voor gebieden met een grote woningdichtheid (stedelijke gebieden) is de gemiddelde woningdichtheid minstens 25 woningen per hectare. Voor middelgrote woningdichtheid (stedelijke gebieden of kernen in het buitengebied) bedraagt de dichtheid tussen de 15 en 25 woningen. Voor landelijke gebieden is de gemiddelde dichtheid maximaal 15 woningen per hectare.

De beoogde laagbouw en het dorpse karakter sluiten aan op de typologie voor 'landelijke gebied' met maximaal 15 woningen per hectare. Bij De Hoven Noord zou het gaan om een woningbouwlocatie van 33 hectare. Als maximum voor de Hoven Noord wordt gesproken over 900 woningen. Dat betekent een woningdichtheid van 27,2 woningen per hectare.

Als we nu naar andere wijken kijken in Zutphen zien we het volgende:

Wijk De Leesten: woningdichtheid	10,8
Wijk Noordveen: woningdichtheid	11,7
Wijk Warnsveld: woningdichtheid	13,3
Centrum/ De Hoven woningdichtheid	19,7
De Hoven: woningdichtheid	7,8
Zuidwijken: woningdichtheid	13,1
Waterkwartier: woningdichtheid	24,3

Bron: AlleCijfers.nl

Verdergaande verdieping in het gebied dat bestemd is voor woningbouw in De Hoven Noord leert dat dit gebied voor een deel bestaat uit particuliere gronden van bewoners in dit gebied. Dit betreft een oppervlakte van 27.562m².

Daarnaast is ook het zogenaamde gebied-2 meegerekend (17.302 m²). Als we deze cijfers aftrekken van de 326.641 m² van het bebouwingsgebied, dan resteert 28,2 ha voor 860 woningen. Dit betekent een woningdichtheid van 32,7 voor de Hoven Noord.



Wij kunnen niet anders concluderen dan dat de woningdichtheid van De Hoven Noord op het niveau van stedelijke bebouwingsdichtheid komt te liggen. In de toelichting op de plannen blijft de gemeente niettemin volhouden dat met deze bebouwingsdichtheid 'het dorps karakter behouden blijft'. Opmerkelijk is in dit verband dat in september 2025 in de Gemeenteraad is gesproken over de andere woningbouwlocatie van Zutphen, namelijk Leesten- Schouwbroek. In dit gebied worden 420 woningen gebouwd op 22 hectare. Dit levert een woningdichtheid op van 19,0 woningen per hectare. Als we uitgaan van de maximale woningdichtheid voor een landelijk gebied: lees een dorps karakter, dan komen wij voor de Hoven Noord op een woningdichtheid van 15 woningen per hectare en dat resulteert in maximaal 495 woningen. Als dezelfde woningdichtheid aangehouden zou worden als voor Leesten-Schouwbroek (19,0) dan komen wij op 627 woningen voor De Hoven Noord. In het Masterplan De Hoven Noord wordt uitgegaan van een woonprogramma van 600 woningen.

2. Is er sprake van een integrale visie op de ontwikkeling van De Hoven voor de korte en langere termijn?

In de wijk De Hoven zijn na 1960 telkens kleine uitbreidingen met woningbouw gerealiseerd (Mulderskamp, Holtskole, Teuge 1, Teuge 2). Daarmee is het aantal woningen uitgebreid tot ca. 1100 woningen.

Er wordt nu gewerkt aan een woningbouwplan voor bijna 900 woningen in de Hoven Noord en er zijn plannen om ook het agrarisch gebied aan de zuidkant van De Hoven te bestemmen voor woningbouw. Dit roept de vraag op of er voldoende is nagedacht over de consequenties van deze ontwikkelingen voor de bestaande wijk De Hoven.

Nu tekent zich het beeld af dat de wijk De Hoven wordt belast met een woningbouwlocatie met een stedelijk karakter, gelet op de woningdichtheid. De bouw van bijna 900 woningen betekent ook een toename van de verkeersdruk in De Hoven. De Weg naar Voorst is pas recent bevrijd van de stroom van doorgaand verkeer door de aanleg van de Rondweg. Nu zou deze weg het verkeer van de nieuwbouw in de Hoven Noord moeten gaan verwerken. Dit terwijl de Weg naar Voorst een autoluwe straat zou moeten worden. De verhoging van het aantal te bouwen woningen vraagt ook om aanzienlijk meer parkeerruimte. Dit gaat in het planontwerp geheel ten koste van het openbare groen in deze nieuwe wijk.



Andere onbeantwoorde vragen betreffen waarborgen voor openbaar vervoer en speel- en spelvoorzieningen voor de kleine en grotere kinderen.

Wij vermoeden dat deskundigen (stedenbouwers/planologen) een voorkeur zouden hebben voor een stedenbouwkundige ontwikkeling van De Hoven die verder gaat dan De Hoven Noord.

Namelijk op basis van een integrale visie op dit specifieke deel van de gemeente Zutphen met aandacht voor verkeer, leefbaarheid, voorzieningenniveau, natuur en cultuur. Een visie waarbij woningbouw in De Hoven Noord wordt verbonden met woningbouw in het gebied binnen de Rondweg (de gemeente Zutphen en de gemeente Brummen hebben onlangs een intentieovereenkomst getekend om te komen tot woningbouw in het gebied binnen de Rondweg).

Zo'n integrale visie ontbreekt en dat leidt ertoe dat De Hoven Noord als het ware bijgeplakt wordt aan de bestaande bebouwing van de wijk zonder dat doordacht is wat de doorwerking daarvan is voor de bestaande wijk De Hoven.

3. Bijna 900 woningen in De Hoven Noord vanwege de financiële haalbaarheid?

Uit de toelichting van de gemeente op de plannen voor De Hoven Noord blijkt dat de financiële haalbaarheid het voornaamste argument is om het aantal te bouwen woningen op te plussen van 600 naar bijna 900 woningen. Met dit argument lijkt verdere discussie over het aantal woningen voor De Hoven Noord op te houden.

Een voor de hand liggende vraag is waarom bij het plan voor Leesten-Schouwbroek (september 2025) met een vergelijkbaar woningbouwprogramma, het financieel wel mogelijk is om uit te komen op een veel lagere woningdichtheid.

Klaarblijkelijk is er bij De Hoven Noord sprake van buitensporig hoge kostenposten of uitzonderlijk hoge verwervingskosten van gronden. Het kan ook zijn dat andere, specifieke kosten in het spel zijn.

Het Wijkplatform heeft geen inzicht in de financiële berekeningen voor dit gebied. De gemeentelijke informatie over de grondexploitatie is vertrouwelijk. Bovendien is niet de gemeente, maar zijn de projectontwikkelaars de voornaamste partij geworden voor de exploitatie van de woningbouw in de Hoven Noord. Zij zijn zowel eigenaar van de grond als opdrachtgever en vaak ook bouwer van de



woningen. Het Wijkplatform heeft geen inzage in de boeken van projectontwikkelaars.

Voor projectontwikkelaars is het van primair belang dat een woningbouwproject voldoende rendement oplevert. Van de projectgroep De Hoven Noord hebben wij vernomen dat de projectontwikkelaars samen met de gemeente hebben geconcludeerd dat bijna 900 woningen gebouwd moeten worden vanwege de financiële haalbaarheid.

Onze vraag is daarom, wat de uitgangspunten van het Masterplan van 2024 waard zijn - dorpskarakter, bebouwing aansluitend op de bestaande wijk- als uiteindelijk blijkt dat de exploitatieberekeningen doorslaggevend en allesbepalend zijn.

Het Wijkplatform tast in het duister als het gaat om de kostenverhogende factoren voor dit gebied. Een aanmerkelijk deel van de grond was/is in eigendom van de gemeente Zutphen. Voor het overige gaat het om agrarische gronden.

4. Kunnen de uitgangspunten van het Masterplan De Hoven zomaar worden gewijzigd?

Het is ons niet bekend hoe het College van B&W heeft gereageerd toen duidelijk werd dat het aantal van 600 woningen van het Masterplan na enkele maanden al moest worden verhoogd naar bijna 900 woningen.

Waarom was deze majeure wijziging in de planontwikkeling voor het College van B&W geen aanleiding om pas op de plaats te maken? Dit om inzicht te krijgen in de factoren die klaarblijkelijk tot forse kostenverhogingen hebben geleid; factoren die blijkaar niet spelen bij het andere, gelijktijdig lopende uitbreidingsplan van Zutphen, namelijk De Leesten- Schouwbroek.

Heeft het College van B&W overwogen, toen bleek dat het plan voor de Hoven Noord zo buitensporig duur zou worden, om eerst onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor het verwerven van provinciale of rijksbijdragen om de financiële druk op dit project te verlagen. In de media verschijnen met regelmaat berichten over dergelijke bijdragen om woningbouwprojecten financieel haalbaar en betaalbaar te maken (o.a. de WBI- Woningbouwimpuls van de rijksoverheid).



Ook vragen wij ons af waarom het College van B&W vanwege deze ingrijpende wijziging ten opzichte van het Masterplan De Hoven Noord, niet in gesprek is gegaan met de Gemeenteraad over de vraag of een dergelijke verhoging verantwoord is, gelet op de door de Raad vastgestelde woningbouwprogramma voor De Hoven Noord.

Evenzeer had het Wijkplatform het op prijs gesteld dat bij een dergelijke majeure planwijziging, de wijk en in het bijzonder de omwonenden op de hoogte waren gesteld en geconsulteerd. Een verwachting die mag worden uitgesproken omdat het College van B&W de participatie en betrokkenheid van bewoners zo hoog in het vaandel heeft staan.

Tot slot

Het Wijkplatform De Hoven hoopt met deze notitie te bereiken dat het College van B&W en de Gemeenteraad van Zutphen met elkaar de discussie aangaan over de vraag of de planontwikkeling voor de Hoven Noord naar bijna 900 woningen voldoet aan de uitgangspunten van het Masterplan De Hoven Noord.

Zutphen, 10 december 2025