DE HOVEN

DE HEUVE

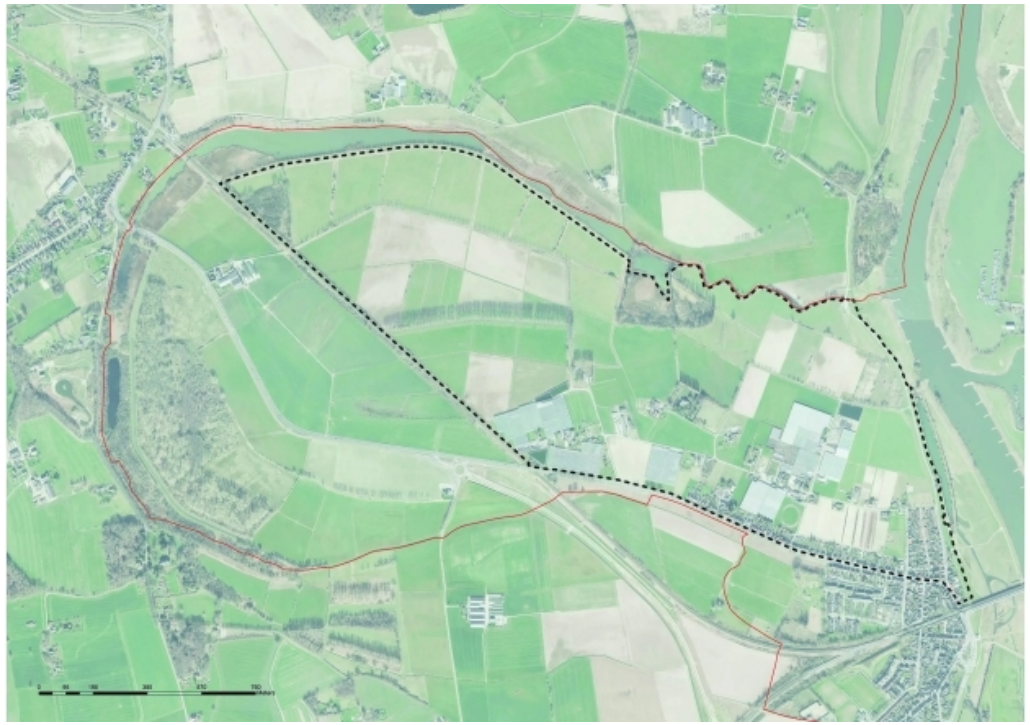


NOORD

Agenda

- De Hoven Noord: Het gebied
- Wat was de opdracht ook alweer?
- Wat is er allemaal gebeurt?
- Waar staan we nu en waar gaan we heen?
- Stedenbouwkundig plan
- Uitdagingen, risico’s en andere zaken
- De droom

De Hoven Noord: het gebied





De ambities en doelen

De ambitie is om de gebiedsontwikkeling in De Hoven Noord voor wat betreft de woningbouw organisch te laten plaatsvinden passend bij de identiteit van De Hoven. Leidend daarin is het creëren van verbindingen tussen gebruiksruimten, groenblauwe verbindingen naar het landschap waarbinnen ruimte is voor biodiversiteit, verblijven, bewegen en ontmoeten. Een waardevolle invulling van deze ambitie is om de uitbreiding in de Hoven aan te laten sluiten op het landelijk gebied als afronding van de dorpskern De Hoven. Op die manier krijgen wonen, bedrijvigheid en een groene openbare ruimte op een logische manier een plek.

Doelen:

- Behouden en verrijken van de eigen identiteit van De Hoven door het toevoegen van een passende woningvoorraad voor De Hoven en de stad Zutphen;
- Verbeteren van landschappelijke, economische- en sociale kwaliteit;
- Verhogen van de ecologische en recreatieve waarden binnen het gebied;
- Waar mogelijk toepassen van innovatieve, duurzame en toekomstbestendige oplossingen;
- Het toekomstbestendig en duurzaam landschappelijk inpassen van de glastuinbouw en agrarische functies.



Wat is er allemaal gebeurd?

- 2012 Masterplan Middengebied
- 2014 Structuurvisie Middengebied
- 2015 Wijkontwikkelingsplan
- 2016 Onderzoek Gelderland Zutphen
- 2017 Recreatieve routestructuren
- 2019 Structuurvisie Noordrand De Hoven
- 2020 Krediet voor herpositionering grondposities
- 2021 Bestuursopdracht
- 2022 Voorbereidingskrediet en amendement nieuwbouw



Wat is er allemaal gebeurd?



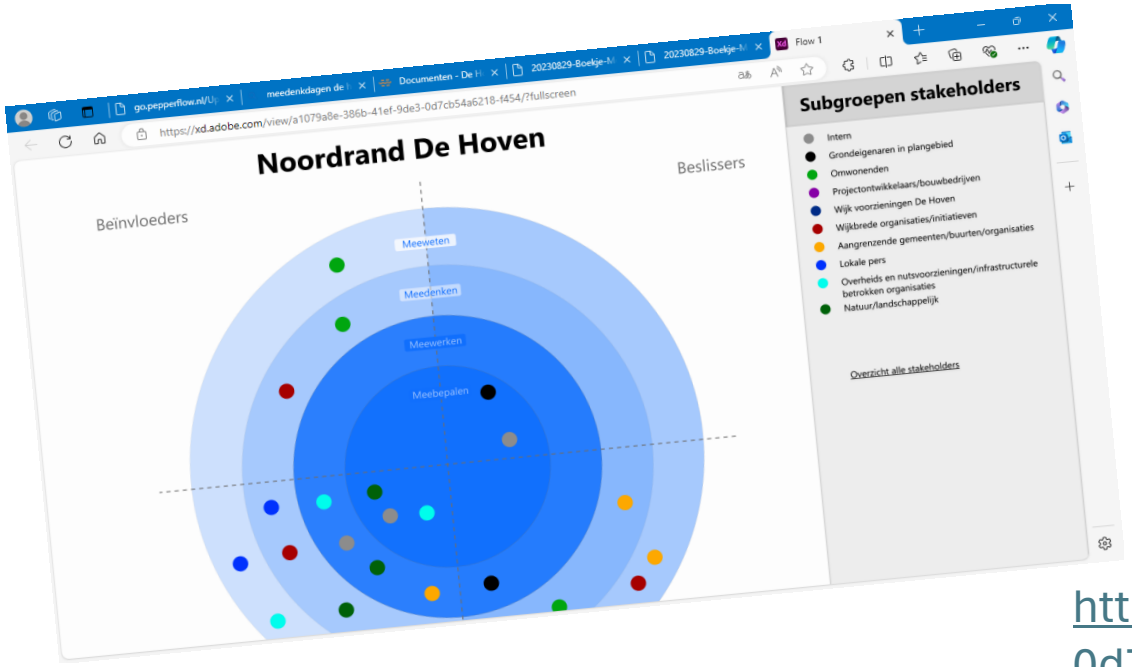
Speciale aandacht voor de meedenkdagen:
Tijdens de meedenkdagen konden (toekomstige) bewoners input leveren op het Masterplan wat nu voorligt. Belangrijke waarden:

- Behoud het dorps karakter
- Groen is belangrijk
- Rustig wonen dichtbij de stad

20230829-Boekje-MeeDenkdagen-januari-en-juni-2023.pdf (dehovennoord.nl)



Wat is er allemaal gebeurd?



Speciale aandacht voor de *stakeholderanalyse*:
We hebben een stakeholderanalyse opgesteld voor het gebied en de verschillende belangen geplot. Zo weten we hoe we met wie op welk moment willen en moeten communiceren en participeren.
De hele kaart is via onderstaande link te zien.

https://xd.adobe.com/view/a1079a8e-386b-41ef-9de3-0d7cb54a6218-f454/?fullscreen



Waar staan we nu waar gaan we heen?

Bestuurlijke besluitvorming

- September — College stelt Masterplan vast
- 26 09 2024 — Beeldvormend raad
- 28 09 2024 — Oordeelsvormend raad
- 01 10 2024 — Raad stelt vast
- Publicatie Masterplan

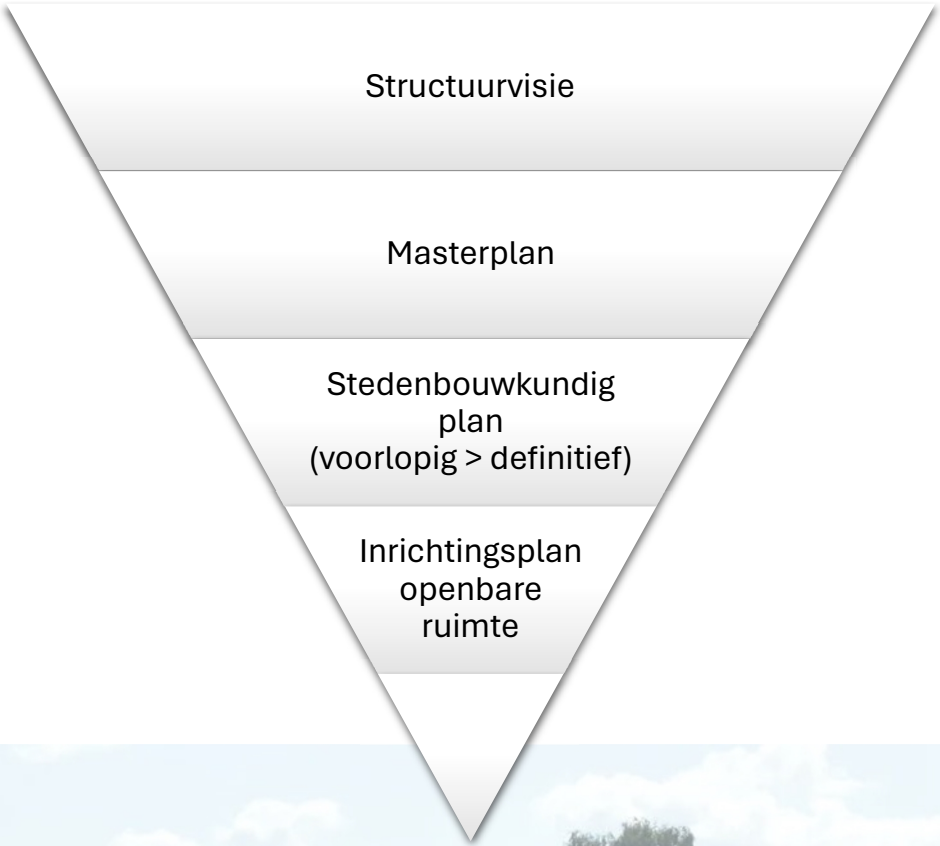
Programma

- Anterieure overeenkomsten ontwikkelaars
- 19 september — Sessie 1 Stedenbouwkundig plan
- 02 10 2024 — Sessie 2 Stedenbouwkundig plan
- December 2024 DO Stedenbouwkundig plan fase 1



Stedenbouwkundig plan

- Het stedenbouwkundig plan valt uiteen in een definitief en een voorlopig ontwerp. We werken immers op basis van de bestuursopdracht (organische ontwikkeling)
- In het Stedenbouwkundig plan wordt de wens van de raad (initiatiefvoorstel, woondeal) om betaalbaar te bouwen verder uitgewerkt in aantallen en type woningen.
- Het stedenbouwkundig plan geeft dus een veel gedetailleerder een eerste beeld van de inrichting van de verschillende vlekken (woningbouw, groen, verkeer et cetera). *Het* moment voor de raad om de politieke discussie te voeren.





Uitdagingen, kansen, risico’s

- Uitdaging: *Netcongestie* Oplossing: We hebben Liander aan tafel en Stel… Energiedaden adviseert ons. Waar mogelijk passen we innovatieve, duurzame en toekomstbestendige oplossingen toe;
- Uitdaging *Bodem en Water sturend ontwikkelen*. Oplossing: We schakelen experts bij. In de begroting zien we deze nieuwe wet- en regelgeving terug
- Uitdaging *De nieuwe Omgevingswet*. Oplossing: We stellen een zo flexibel mogelijk omgevingsplan op dat kaders (kwaliteit, beeld) biedt en tegelijkertijd ruimte. In de begroting zien we deze nieuwe wet- en regelgeving terug.



Uitdagingen, kansen, risico's

- Uitdaging: *Stikstof / Oplossing*:

  Net als in de rest van Nederland is de problematiek rondom stikstof een vertragende en bij vlagen een beperkende factor. We zetten externe experts in om te bekijken welke mogelijkheden er zijn. Bijvoorbeeld: Het opvragen van stikstofrechten die externe partijen hebben en de combinatie zoeken van die rechten binnen de ontwikkelingen.



Uitdagingen, kansen, risico's

- Uitdaging: *Exploitatie / Krediet* Oplossing:

  De Hoven Noord is geen standaard uitleglocatie, maar een herstructuringslocatie. We bouwen niet alleen betaalbare woningen, maar realiseren de komende jaren recreatie, groen en blauw en nieuwe vormen van ondernemerschap. We concentreren de glastuinbouw. We nemen de voorzieningen mee in ons denken. Dat allemaal binnen de context van nieuwe wet- en regelgeving.

  Dat kan om meer volume aan woningen vragen en wellicht om keuzes die misschien een iets minder dorpskarakter hebben.



Andere maatregelen

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling is de verplaatsing en concentratie van glastuinbouw in het gebied. Momenteel vinden de laatste gesprekken met één van de grootste stakeholders Glastuinbouw plaats. Eind 2024 krijgt de raad de resultaten terug van deze onderhandelingen in de vorm van een te behandelen omgevingsplan. Deze verplaatsing van glastuinbouw is noodzakelijk voor de start van de ontwikkeling van De Hoven Noord.



De droom

We werken aan een toekomstbestendig De Hoven Noord dat de komende jaren organisch groeit naar een omgeving waarin mensen betaalbaar kunnen wonen in een groenblauwe omgeving. Waar andere vormen van (creatief) ondernemerschap aanwezig is, met voorzieningen in de Hoven die passen.

De droom kan een plan worden! Dat vraagt om een start in 2026 en daarmee nu een vastgesteld masterplan en definitief ontwerp en exploitatie die we begin 2025 kunnen openen.

