

MASTERPLAN De Hoven Noord

Juni 2024



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Voorwoord

Voor u ligt het Masterplan voor De Hoven Noord te Zutphen. De Noordrand De Hoven heet vanaf nu De Hoven Noord.

De Hoven gaat uitbreiden aan de noordzijde, dat gaat niet over een rand maar over een prachtige nieuwe woonwijk met een dorps karakter. Een unieke plek op steenworp afstand van Zutphen, aan de linkeroever van de rivier de IJssel. En een uniek dorp met een eigen 'Heufs' karakter in de brede zin van het woord.

Dit Masterplan kwam tot stand in samenwerking met de gemeente Zutphen op basis van een uitgebreide dialoog met de omwonenden, betrokkenen en belanghebbenden van De Hoven Noord. Middels de Meedenkdagen, interviews, werksessies en het woonbehoefte-onderzoek in 2023 zijn vele partijen en bewoners betrokken in het participatietraject om mee te denken over de toekomst voor De Hoven Noord. Mooi om te zien dat van jong tot oud daaraan bijgedragen heeft. Er is veel opgeschreven, geknipt en geplakt aan moodboards en mogelijk toekomstige burens hebben samen alvast een kop koffie gedronken.

Het voorliggende Masterplan vormt de basis voor de verdere gebiedsontwikkeling van De Hoven Noord. Het geeft de kaders en uitgangspunten weer voor het gehele plangebied. Hierna volgt de uitwerking in een stedenbouwkundig plan voor (de eerste fase) van het woongebied en een beeldkwaliteitskader. We gaan er vanuit dat dit met evenveel 'Heufs' enthousiasme wordt voorgezet.

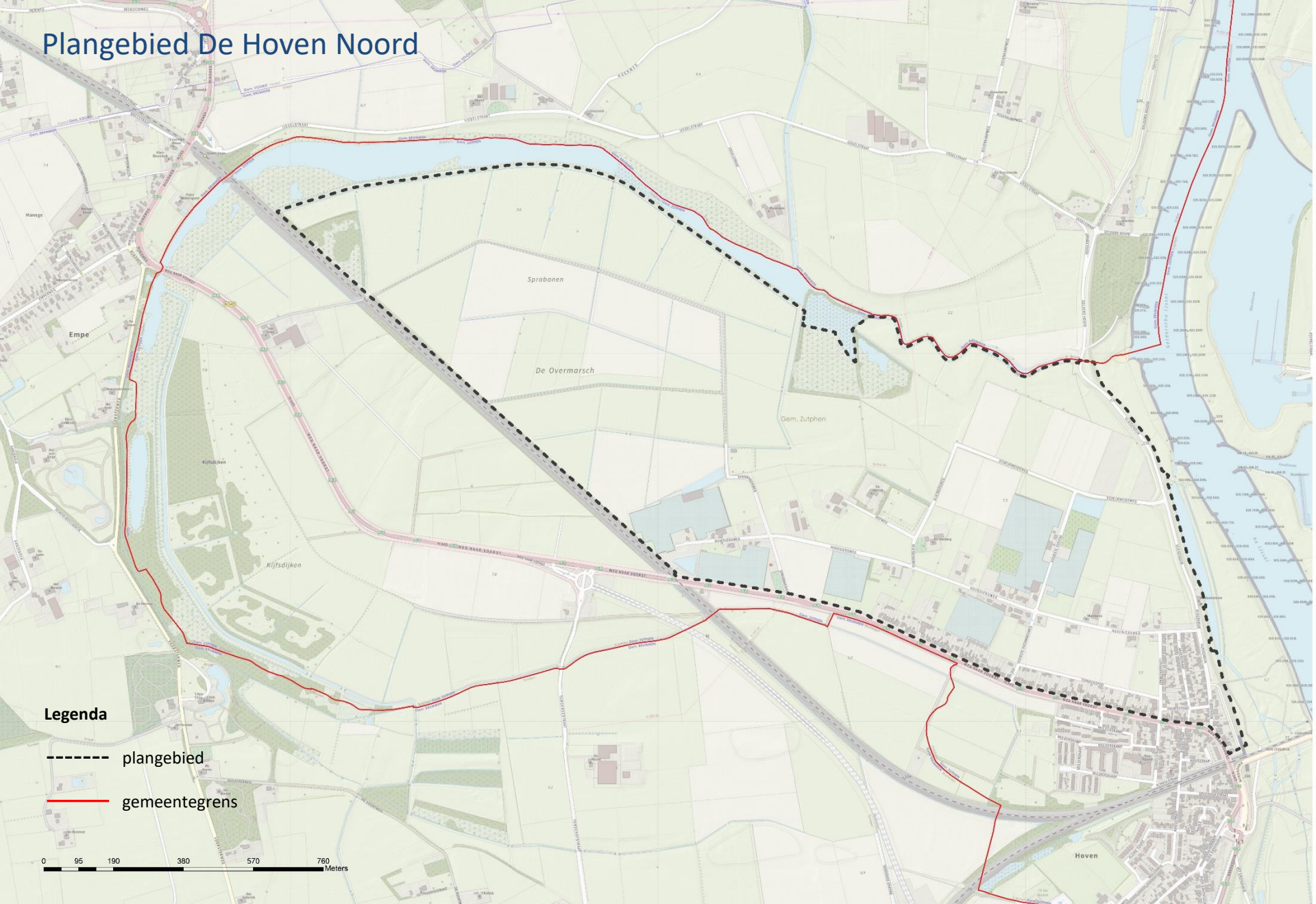


Dorps karakter van De Hoven Noord aan de overzijde van de stad Zutphen
(Bron: BügelHajema Adviseurs)

Inhoudsopgave

1. Inleiding			
1.1 Doel	5		
1.2 Opgave en ambities	5		
1.3 Achtergrond	6		
1.4 Participatie	7		
1.5 Waardenkaart	8		
1.6 Kaders voor het Masterplan	8		
1.7 Leeswijzer	8		
2. Masterplan De Hoven Noord	9		
3. Vier deelgebieden	11		
3.1 Woongebied	12		
3.1.1 Onderzoek woningdichtheid	13		
3.1.2 Groene vingers	14		
3.2 Groene Wig	17		
3.3 Nieuwe kassen	19		
3.4 Oude IJsselzone	21		
4. Ambitie en uitgangspunten per thema			
4.1 Water en bodem sturend		22	
4.2 Natuur en landschap		23	
4.3 Archeologie en cultuurhistorie		24	
4.4 Wonen, werken, voorzieningen en recreatie		25	
4.4.1 Woonbehoefte De Hoven Noord		25	
4.5 Glastuinbouw		30	
4.6 Verkeer en infrastructuur		32	
4.7 Duurzaamheid		33	
4.8 Sociale duurzaamheid		34	
5. Gebied overstijgende opgaven		35	
6. Het vervolg			
6.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan		37	
6.2 Meedenken		37	
6.3 Omgevingsplan		37	
Bijlage			
1. Typisch De Hoven Noord		1	

Plangebied De Hoven Noord



1. Inleiding

De Hoven Noord is een markant gebied binnen de gemeente Zutphen (zie plangebied binnen zwarte stippellijn op kaart hiernaast). Zoals meerdere steden gelegen aan rivieren heeft Zutphen eveneens te maken met een deel van de stad dat aan de overzijde ligt. Dit geldt zeker voor het plangebied De Hoven Noord. Het gebied vormt letterlijk de sprong over de IJssel. Een “Zutphense wijk met een dorps karakter” aan de IJssel. Een wijk van de ‘Heufse’ inwoners. Nergens is de identiteit en het karakter van ‘de overzijde’ zo goed voelbaar als op deze locatie. Hoewel het DNA van de IJssel zich kenmerkend toont in het landschap, voelt het vaak alsof de beide oevers elk zo hun eigen dynamiek hebben. Dat is de kracht van Zutphen. De drukte van de stad enerzijds en de rust van het landelijk- of rivierengebied anderzijds.

De Hoven Noord toont zich als een zelfstandige kern aan de buitenrand van Zutphen en is tegelijkertijd de entree naar de stad. Met andere woorden, een gebied waar veel samenkomt. Voor het gebied zijn in de afgelopen jaren al de nodige visies en plannen gemaakt. Op verzoek van de raad is dit concept Masterplan opgesteld en vormt de volgende stap in het gebiedsontwikkelingsproces. Het Masterplan omvat een overkoepelende visie en doelstellingen voor de ontwikkeling van het gebied op de lange termijn. Dit is tot stand gekomen door een uitgebreid proces met MeeDenkdagen waar heel veel enthousiaste inwoners van De Hoven en Zutphen, grondeigenaren, belanghebbenden en de gemeente aan hebben bijgedragen.

1.1 Doel

Na een lange periode van praten en documenten maken is de tijd daar om tot concrete (her)ontwikkelingsplannen te komen voor De Hoven Noord. De raad heeft het kader daarvoor gesteld en verzoekt om een plan dat ruimte biedt aan woningbouw voor diverse doelgroepen, mogelijke voorzieningen en nieuwe glastuinbouw. Met het verplaatsen van de huidige glastuinbouw uit het gebied komt de weg daartoe vrij. Recreatief groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn drie andere belangrijke uitgangspunten. Voorliggend concept Masterplan is een ambitiedocument voor de ontwikkeling van het gebied De Hoven Noord. Het vormt de basis voor de verdere uitwerking van het plangebied en de deelgebieden en geeft de richtlijnen en uitgangspunten daarvoor weer. Het doel daarbij is dat de kernkwaliteiten van De Hoven Noord worden verankerd en versterkt. In het ontwerp wordt onderzocht hoeveel woningen in het nadere uitwerkingsgebied mogelijk zijn zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid van de wijk en van de bestaande bebouwing van De Hoven.

Het doel van het concept Masterplan is het creëren van een toekomstbestendige woon- en werkomgeving en een wijk waarin plek is voor alle doelgroepen, die niet ‘naast’ elkaar maar met elkaar wonen. Vooral dit laatste is van belang daar de wijk zeer diverse inwoners heeft, van echte Heuvenezen/Heufse (mensen die hier zijn geboren en getogen en die zelf een huis hebben in De Hoven) tot ‘import’ (mensen die oorspronkelijk niet uit De Hoven komen).

1.2 Opgave en ambities

De opgave voor dit concept Masterplan is, te komen tot een integrale ontwikkeling van De Hoven Noord, waarbij er sprake is van een verbetering van het voorzieningenniveau, er een toevoeging van kwalitatieve woonmilieus wordt gerealiseerd en een verbetering van de landschappelijke, economische en sociale kwaliteit van het gebied ontstaat. Daarbij vormt de term ‘sociale duurzaamheid’ een sleutelfunctie waar we later in dit document op terug zullen komen.

Structuurvisiekaart Noordrand De Hoven

Structuurvisie Noordrand De Hoven

Gemeente Zutphen - 28 januari 2019

Historie

Historisch/landschappelijk object

Kasteel de Marck

Wonen

Bestaande bebouwing

Woningbouw

Fasering

Glastuinbouw

Clusterling glastuinbouw (zoekrichting)

Landschappelijke inpassing glastuinbouw

Contouren bestaande kassen

Groenontwikkeling

Uiterwaarden

Empel Meander

Groene dorpsrand

Conserverende landschapstrategie

Weg naar Voorst (nader uit te werken)

Inrichting met asymmetrisch profiel

Inrichting met symmetrisch profiel

Inrichting met smal profiel

Infrastructuur

Toevoeging/verbetering ontsluiting

Recreatieve hoofdroutes
(nader uit te werken)

Recreatieve routes - secundair
(nader uit te werken)

Hoofdontsluiting

Toevoeging/verbetering landstructuur

Tracé rondweg

Spoorweg

Plangebied

(Bron: Structuurvisie Noordrand De Hoven, gemeente Zutphen, 2019)

De ambitie is een plan te ontwikkelen dat breed gedragen wordt en waarin de rijke cultuurhistorie van De Hoven Noord met zijn eigen cultuur en identiteit, diverse tradities en gewoonten worden verankerd en de fundering van het plan vormen. Dit samen ingebed in het rijke en fraaie landschap van de IJsselzone, met daarin aandacht voor natuur, biodiversiteit, klimaatadaptatie en zeker ook vrijetijdsbesteding en toerisme. Met andere woorden niet de minste ambities, maar naar ons idee mogelijk inpasbaar juist door de ligging van de locatie.

1.3 Achtergrond

Zoals aangegeven kent De Hoven een lange voorgeschiedenis aan plannen. De meest recente is de Structuurvisie Noordrand De Hoven (vastgesteld in 2019, zie kaart hiernaast). Niet onbelangrijk zijn de voorgaande plannen en visies, die de basis vormen voor dit Masterplan. Een eerste belangrijk moment is het programma voor de IJsselsprong (provincie Gelderland, gemeenten Brummen, Voorst, Zutphen, waterschap Veluwe en ministerie van I&M) uit 2012. Vanuit dit programma is het Masterplan Middengebied opgesteld. Uitgangspunt hiervoor was het stedenbouwkundig landschappelijk ontwerpend onderzoek, als dragers versterkt door de aanwezige historische structuren en de typische Hovense dynamiek in het gebied. De uitkomst van het Masterplan Middengebied was de structuurvisie Middengebied, vastgesteld in 2014. Daarnaast ligt er het ideeënboek De Hoven uit 2013 en het wijkontwikkelingsplan uit 2015.

Met de voorgestelde verplaatsing van de glastuinbouw uit het gebied (zoals dit is opgenomen in de vastgestelde structuurvisie uit 2019) is de weg vrij om te beginnen met de integrale gebiedsontwikkeling, waarin woningbouw en daaraan gekoppelde structuuringrepen worden uitgewerkt. Dit binnen de context van de waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten die het gebied herbergt, met als inzet een luisterend oor voor de sociale duurzaamheid die het gebied behoeft.

De eigen Hovens dynamiek komt ook goed tot uitdrukking in het opgestelde Wijkontwikkelingsplan uit 2015. Dit Wijkontwikkelingsplan is opgesteld door en voor de wijk en speelt in op de wensen ten aanzien van toekomstige nieuwe woningtypologieën.

Vervolgens is in 2016 door de Provincie Gelderland samen met de gemeente Zutphen met input van vakspecialisten uit de markt onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor de noordrand van De Hoven. Dit onderzoek heeft voortgeborduurd op reeds eerder gedane onderzoeken en heeft als uitkomst uit het onderzoek aanvullende ideeën. In 2017 is hier nog een aanvulling op gedaan. Op dit moment wordt een nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door de gemeente.

Samen met de bewoners van De Hoven is er in 2017 gezocht naar interessante en goede recreatieve routestructuren door en rond De Hoven. De uitkomst hiervan zijn een aantal thematische routes die de komende jaren worden uitgewerkt. Voor deze routes zijn op basis van de uitkomsten van de participatieronde en afstemming tussen gemeente en stakeholders in dit Masterplan enkele nieuwe voorstellen gedaan.



Maar nu terug naar het concretiseren van de plannen voor De Hoven Noord. De structuurvisie die hiervoor is opgesteld is in 2019 vastgesteld (zie afbeelding hiernaast) en heeft de weg vrijgemaakt voor het concretiseren van plannen voor De Hoven. In deze structuurvisie is aandacht besteed aan wonen, groenontwikkeling (gerelateerd aan het onderliggende landschap), historie van het gebied, de toekomst van de glastuinbouw en de doorgaande infrastructuur waaronder de Weg naar Voorst. Integraal voor alle onderdelen speelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid een cruciale rol. Dit betekent concreet dat het plan gekenmerkt moet worden door sociale duurzaamheid.

In 2022 zijn we vanuit BügelHajema Adviseurs in samenwerking met Bureau voor Conceptuele zaken, SmitsRinsma en de gemeente Zutphen aan de slag gegaan om tot een Masterplan voor De Hoven Noord te komen. Daarvan ligt het resultaat voor u. Na vaststelling van dit Masterplan door de raad volgt de uitwerking in een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan. Participatie met bewoners, grondeigenaren, belanghebbenden en betrokkenen vormt hierbij de continue rode draad.

1.4 Participatie - MeeDenkdagen

Om te komen tot een breed gedragen plan is het belangrijk aan de ene kant een luisterend oor te hebben en in dialoog tot keuzes te komen. Voor het Masterplan is gekozen voor een participatietraject in de vorm van MeeDenkdagen, themabijeenkomsten en interviews. Dat betekent dat we voor iedere groep, bewoners, grondeigenaren, betrokkenen en belanghebbende specifieke aandacht hebben. Dit zag er als volgt uit:

MeedenkDagen (januari 2023):

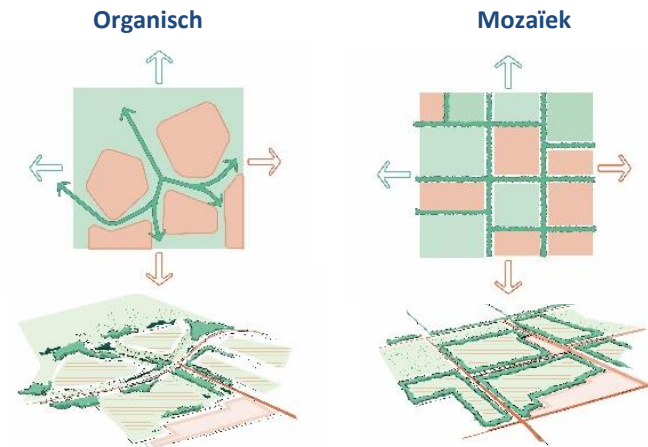
- Interviews met grondeigenaren (in periode januari / februari).
- Bijeenkomst programmteam gemeente.
- Themabijeenkomst stakeholders.
- Inbreng basisschool.

Terugkoppeling MeeDenkdagen (maart 2023):

- Oogst MeeDenkdagen.
- Dromenooft.

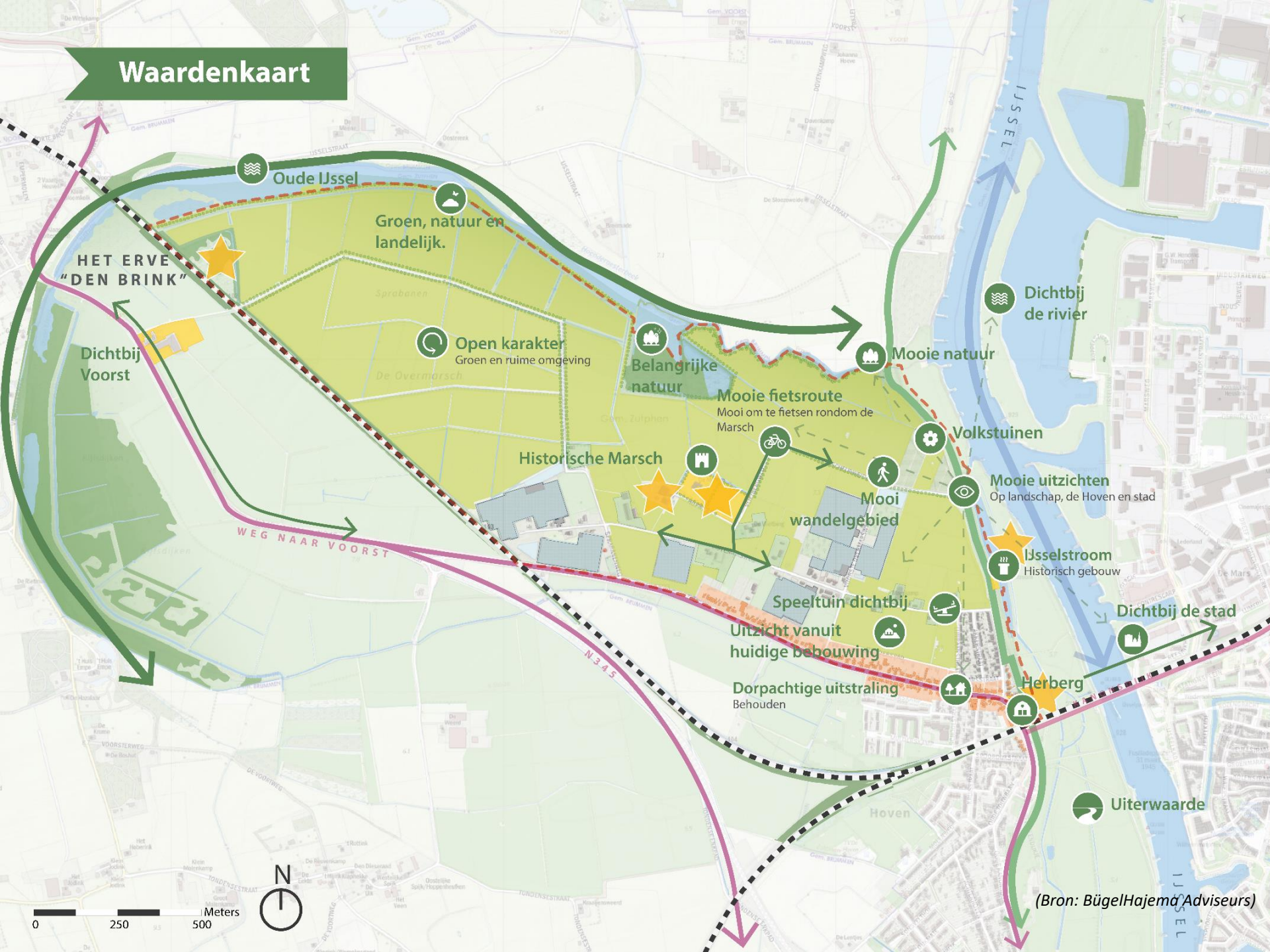
MeeDenkdagen (juni 2023):

- Twee denkrichtingen voorgelegd aan inwoners.
- Inbreng verwerkt in ideeënboek.



Het verloop en de uitkomsten van dit participatieproces kunt u teruglezen in het ideeënboek “Hoe gaat De Hoven er in de toekomst uitzien” (zie <https://dehovennoord.nl/documenten/>). Een titel met als doel uitnodigend te zijn en openheid voor ideeën en inspiratie te tonen. Het ideeënboek is een beeldende samenvatting van de uitkomsten van bovenstaande bijeenkomsten. De denkrichting met de organische vormen had de voorkeur. Dat heeft input en inspiratie gegeven voor dit Masterplan.

Waardenkaart



1.5 Waardenkaart

De insteek gedurende het gehele participatieproces was te achterhalen welke kenmerken, kwaliteiten en eigenschappen in het gebied als positief worden ervaren en welke als negatief. Dit betekende niet dat er gewoon een duimpje omhoog of een duimpje omlaag kon worden gegeven. Nee in beide gevallen zijn we steeds op zoek geweest naar het waarom. Insteek van het participatieproces is steeds geweest te achterhalen wat de reden of argumentatie voor een bepaalde ervaring of wens is. Hier is vervolgens een waardenkaart (zie pagina hiernaast) voor De Hoven Noord uit ontstaan die in allerlei vormen waardevol is. Het toont direct de waarden die aan De Hoven Noord worden toegekend door de bewoners, betrokkenen en belanghebbenden en als het goed is leidt dit ook tot een 'zich gewaardeerd en herkend voelen' in een ervaring, beleving en erkend worden als waardevolle participant.

1.6 Kaders voor het Masterplan De Hoven Noord

Samengevat vormen de volgende punten het kader voor het Masterplan De Hoven Noord:

- De vastgestelde Structuurvisie Noorderland De Hoven (2019)
- Het kader van de gemeenteraad, waaronder het amendement met het verzoek tot onderzoek of meer dan 300 woningen in het plangebied mogelijk zijn
- Water en bodem zijn sturend (op basis van de Tweede Kamerbrief uit november 2022)
- Provinciaal en gemeentelijk beleid
- Uitkomsten vanuit het brede participatieproces in De Hoven Noord, waaronder de waardenkaart.

1.7 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft en verbeeldt de identiteit en de waarden die de kleur geven aan het Masterplan. Uit het beleid en het proces dat doorlopen is volgen de ambities en uitgangspunten voor de verschillende thema's. Deze zijn in hoofdstuk 3 per paragraaf beschreven. Hoofdstuk 4 gaat nader in op het concept voor De Hoven Noord dat ten grondslag ligt aan het Masterplan. Het masterplan is ingedeeld in 4 deelgebieden. Hoofdstuk 5 gaat per deelgebied nader in op de gebiedsgerichte opgaven.

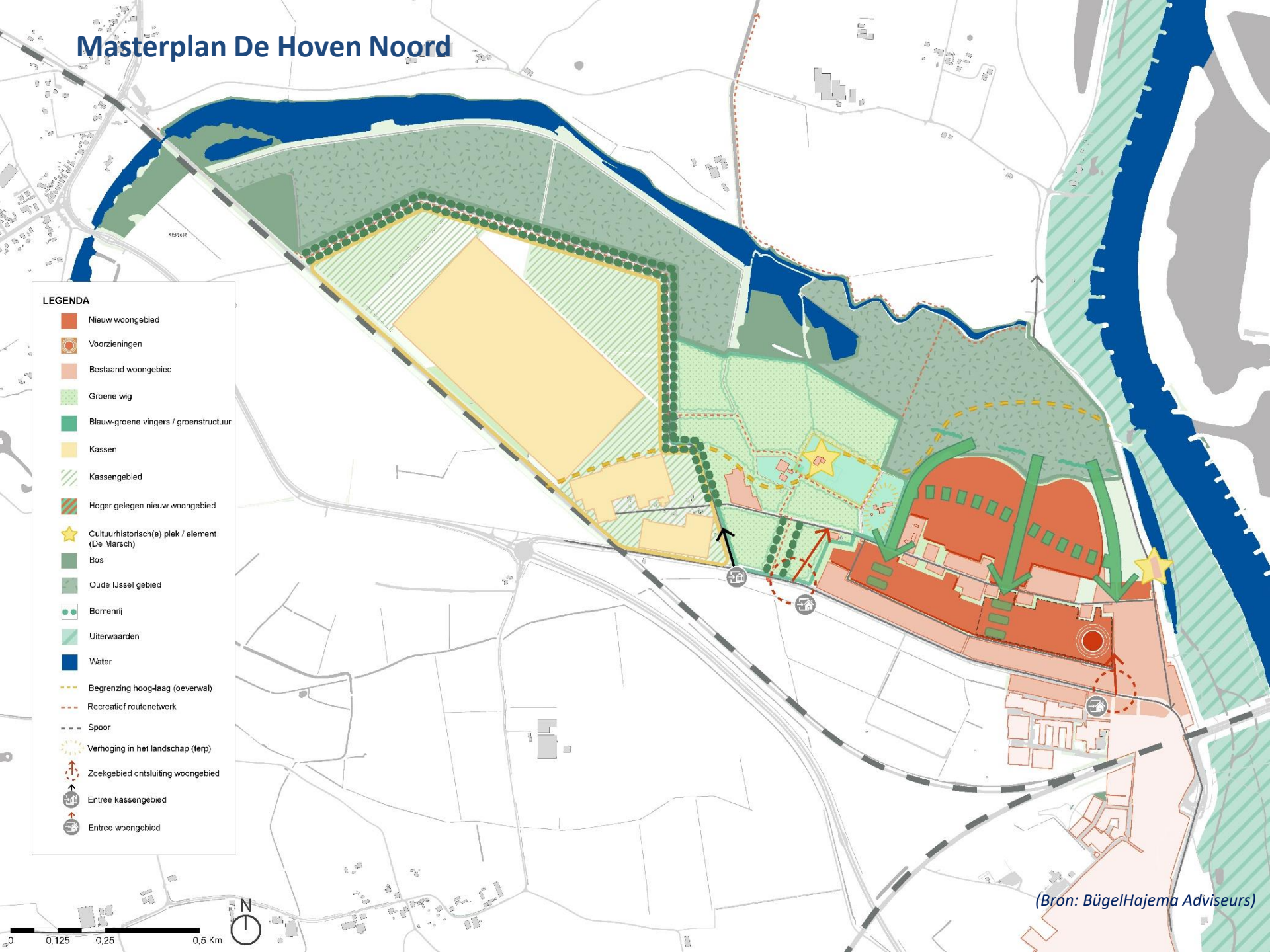
Gedurende het proces is gebleken dat een aantal opgaven buiten het plangebied van De Hoven Noord spelen om de kwaliteiten en ambities voor De Hoven Noord te versterken. Dat gaat bijvoorbeeld om betere voetgangers- en fietsverbindingen met voorzieningen in de omgeving van de nieuwe woonwijk. Deze zijn in hoofdstuk 6 bij de gebied overstijgende opgaven op een rij gezet.

Tot slot is het van belang dat het plan uitgevoerd wordt. Hoofdstuk 7 gaat hier nader op in.

Masterplan De Hoven Noord

LEGENDA

- Nieuw woongebied
- Voorzieningen
- Bestaand woongebied
- Groene wig
- Blauw-groene vingers / groenstructuur
- Kassen
- Kassengebied
- Hoger gelegen nieuw woongebied
- Cultuurhistorisch(e) plek / element (De Marsch)
- Bos
- Oude IJssel gebied
- Bomenrij
- Uiterwaarden
- Water
- Begrenzing hoog-laag (oeverwal)
- Recreatief routenetwerk
- Spoor
- Verhoging in het landschap (terp)
- Zoekgebied ontsluiting woongebied
- Entree kassengebied
- Entree woongebied



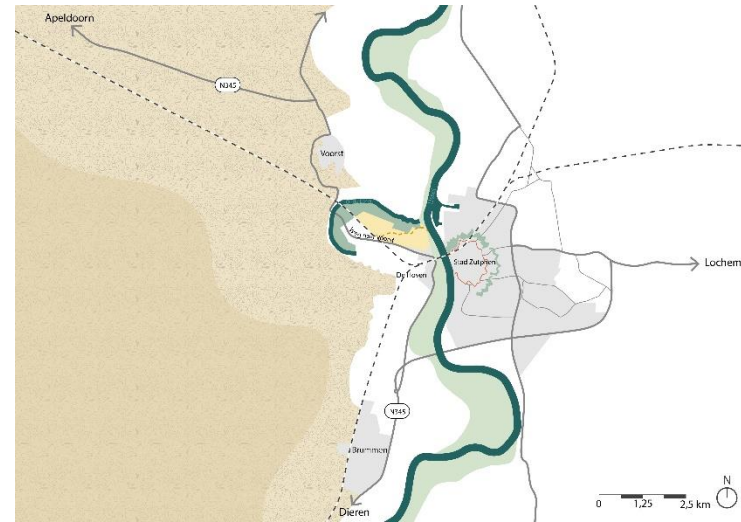
(Bron: BügelHajema Adviseurs)

2. Masterplan De Hoven Noord

De visie voor De Hoven Noord is het ontwikkelen van:

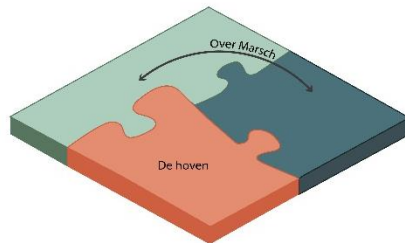
“Een dorpse Heuvense wijk waarin sprake is van een vanzelfsprekend samengaan van wonen en werken en verbondenheid met de natuur, er sprake is van ruimte voor vrijheid en creativiteit.” De basis voor deze visie zijn de waarden en identiteit van het gebied zoals deze beschreven zijn in de paragraaf cultuurhistorie. Het bijzondere karakter van zowel het gebied als zijn bewoners vraagt om een gebied dat zijn diverse en robuuste karakter behoudt en tegelijkertijd ruimte biedt aan een gevarieerde groep bewoners.

De Hoven heeft een unieke ligging tussen de Veluwe en de IJssel. Unieke ligging tussen IJsselzone en het Veluwemassief ‘aan de overkant van stad Zutphen’.

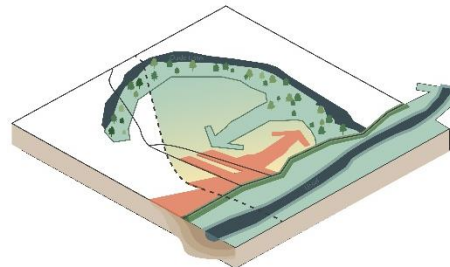


Drie pijlers liggen ten grondslag aan het concept voor het Masterplan voor De Hoven Noord:

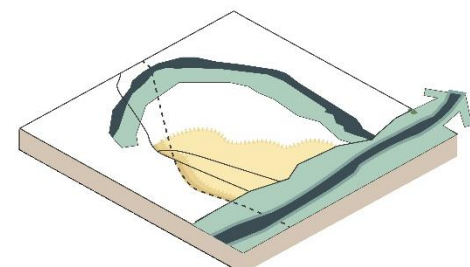
- Het gebied wordt omarmd door de natuur en het landschap van de Overmarsch, natuurgebied Oude IJsselarm met hoge natuurwaarde.
- Groene vingers uit het landschap van de Overmarsch lopen door in De Hoven Noord.
- Water en bodem zijn sturend: de uitbreiding van de Hoven Noord is gepland op de hoger gelegen oeverwal. Dat is een oude zandafzetting van de rivier (gele deel).



De Hoven heeft een unieke ligging tussen de Veluwe en de IJssel.



‘Groene vingers’ lopen door in De Hoven Noord.

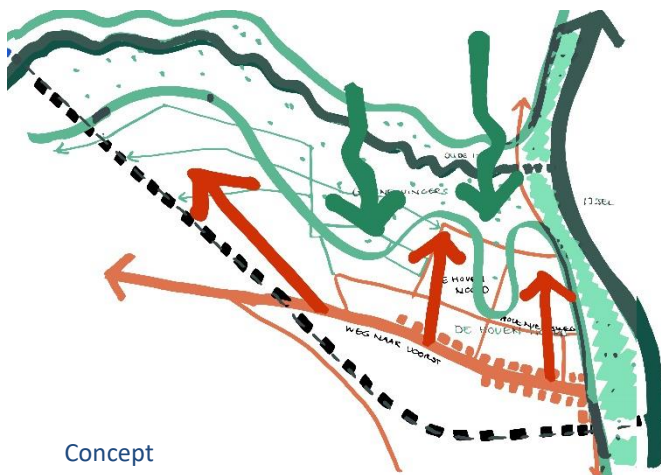


Water en bodem zijn sturend.

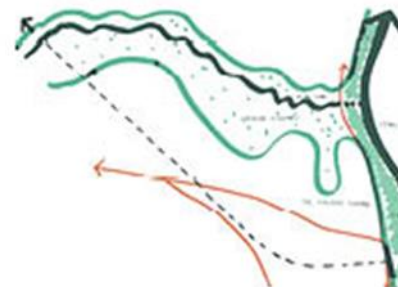
(Bron: BügelHajema Adviseurs)

Het Masterplan voor De Hoven Noord bestaat uit:

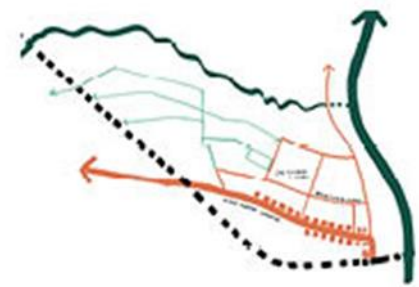
- Een structuur van 'Blauw-groene' vingers die vanaf de noordzijde het woongebied insteekt, zorgt voor een groene dooradering van de nieuwe wijk. Het groen is altijd dichtbij en het water kan worden vastgehouden – geborgen – of zonodig afgevoerd. De stedelijke structuur voegt zich in noordelijke richting op een organische manier tussen deze blauwgroene vingers. Organische gevormde groene openbare ruimtes die de wijk en het landschap met elkaar verbinden. Die stimuleren om naar buiten te gaan en te gaan bewegen en de omgeving te verkennen. Een openbare ruimte die geen 'kijkgroen' is maar ruimte biedt 'bezig zijn in het groen, zoals fruitteelt, voedselbos, waterberging, ontmoetingsplekken en speelplekken. Kleinschalig en met een dorps karakter.
- Verbindingen tussen De Hoven Noord en het omliggende rivierengebied. De Hoven is gelegen op de linkeroever van de IJssel en wordt omarmd door een oude rivierarm van de IJssel. Dit is nog sterk voelbaar en zit in het DNA van De Hoven. We willen de binding met het rivierenlandschap (oude) IJssel verder versterken door groene verbindingen te leggen tussen de (oude) IJssel en De Hoven Noord. De unieke ligging benutten door verbinding te maken met de (Oude) IJssel en uiterwaarden, de Overmarsch en de stad Zutphen.
- Rechthoekige verkaveling in het zuidelijke deel in aansluiting op de bestaande bebouwing die overgaat in het landschap.
- Een hoge en droge ligging voor het woongebied. De goede ligging op de zandrug wordt benut (zie gele stippellijn van de begrenzing van de zandrug / stroomrug).
- Een geleidelijk en groene overgang van het woongebied naar het landelijk gebied.
- Woonbuurten die buiten de stroomrug liggen worden klimaatbestendig ingericht (op een verhoging in het landschap).
- Groene zone door de wijk waarbij zichten op de IJsselstroom, de voormalige locatie van kasteel De Marsch en (de kerktorens van) Zutphen zoveel mogelijk worden geborgd.



Concept



Een organische verkaveling (in het noordelijke deel), inspeland op de natuurlijke vormen van de (oude) IJssel



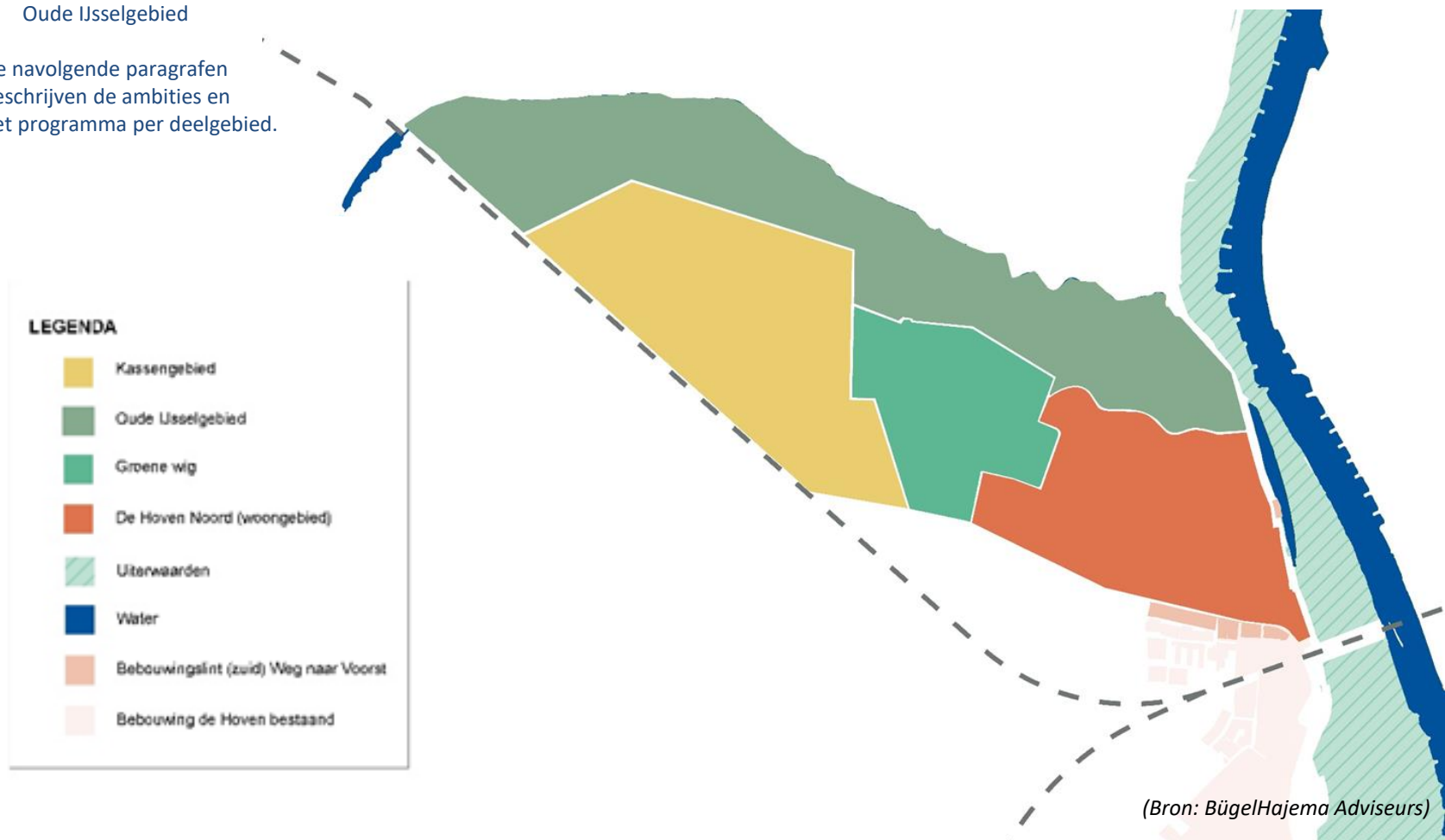
Een blokvormige / lijnvormige verkaveling (in het zuidelijke deel). Dit speelt in op de rechte structuur van de Weg naar Voorst, Hoveniersweg en de huidige bebouwing.

3. Vier deelgebieden

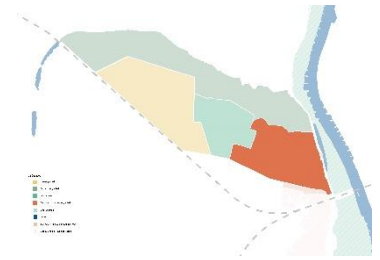
In het Masterplan zijn 4 deelgebieden te onderscheiden:

1. Woongebied
2. Groene Wig
3. Kassengebied - Nieuwe kassen
4. Oude IJsselgebied

De navolgende paragrafen beschrijven de ambities en het programma per deelgebied.



3.1 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 naar Zutphen. Het woongebied biedt ruimte aan zowel wonen als werken als een combinatie daarvan. Kenmerkend voor het gebied zijn op dit moment de bedrijvenkavels waarop gewoond wordt. In de huidige wijk heerst een aangename 'ongeordendheid' die een gevoel van kleinschaligheid, rommeligheid, creativiteit en vrijheid uitademt. In het gebied worden ook 'vrije' kavels uitgegeven waaraan een eigen invulling gegeven kan worden. Het op te stellen beeldkwaliteitsplan geeft daar de ruimtelijke spelregels voor aan. Het nieuwe woongebied krijgt eigen kleinschalige voorzieningen die passen bij de sfeer die De Hoven Noord uitstraalt. Hier valt te denken aan een buurtwinkel waar plaatselijke producten uit het gebied worden verkocht. Er komen ontmoetingsplekken voor alle leeftijden. Dit kunnen zowel binnen- als buitenruimtes zijn. Leidend wordt het principe dat de auto te gast is. Het gehele woongebied wordt goed ontsloten voor fietsers en voetgangers met korte fiets- en looproutes (zoveel mogelijk door het groen). Parkeren zal opgelost worden in parkeerhoven omgeven door groen.

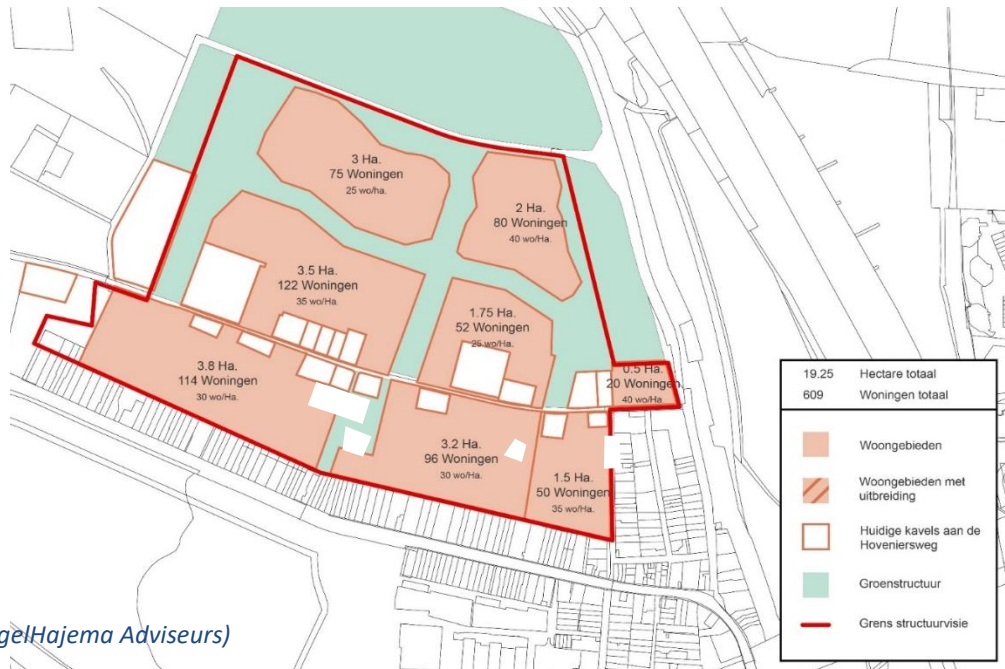
Het beoogde woonprogramma voor De Hoven Noord omvat:

- Circa 600 woningen verdeeld over de volgende typen en doelgroepen:
 - Woningen voor starters en jonge gezinnen.
 - Rij- en hoekwoningen.
 - Seniorenwoningen (gelijkvloers).
 - 2-onder-1 kapwoningen.
 - 2/3 koop en 1/3 huur.
- Bovenstaande in een mix in woonhoven en woonstraten (en een goede mix per te ontwikkelen fase).
- Grotere kavels (met mogelijke woon-werkfuncties met een schuur of kleine kas) en lagere bebouwingsdichtheid langs de Hoveniersweg en behoud herkenbaarheid van het bebouwingslint.
- Groenblauwe dooradering door de wijk.
- Buurtvoorzieningen en voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen. Mogelijke voorzieningen die denkbaar zijn in het zoekgebied voor wijkvoorzieningen: buurtsuper (uit De Hoven), zorgvoorziening, huisartsenpraktijk, kinderopvang, kapper, kleine winkel met streekeigen producten / eerste levensbehoeften of groente-uitgiftepunt. Deze lijst is niet uitputtend.
- Goede bereikbaarheid per fiets en voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen (zoals huisarts, apotheek en fysiotherapie).

3.1.1 Onderzoek naar dorps dichtheid

De raad heeft de opdracht meegegeven om te onderzoeken welk aantal woningen passen binnen De Hoven Noord uitgaande van een dorps karakter.

Op deze pagina zijn referentiebeelden weergegeven van passende vormen en bouwhoogtes binnen een dorps schaal. Nader onderzoek toont aan dat de dichtheid circa 35 (grondgebonden) woningen per hectare kan bedragen. Er is ruimte voor enkele 'Urban Villa's' met 4 à 5 lagen en een (grondgebonden) locatie voor ouderen bij (1 à 2 lagen). Conclusie is dat circa 600 woningen binnen het gehele woongebied passend zijn binnen een dorps karakter. Benadrukt wordt dat dit een studie betreft en niet het uiteindelijke aantal woningen per deelgebied weergeeft. Dat zal uit de nadere stedenbouwkundige uitwerking blijken.



(Bron: BügelHajema Adviseurs)



Vrije compositie



Parkeren in hof



Een landelijk karakter



Urban Villa



Gemeenschappelijke tuinen



Hofjes met groen



Schuurwoningen



Groene straatprofielen



3.1.2 Groene vingers

De groenstructuur met de groene vingers vormen het groene casco van De Hoven, de groene longen die zorgen voor zuivere lucht, schaduw en voorkoming van opwarming en ruimte voor het vasthouden van water voor droge perioden. Daarnaast zorgen de groene vingers ook voor de leefbaarheid van het gebied. Juist om al deze belangen te waarborgen, staan de kaders van de groene vingers vast.

Voor deze groenstructuur gelden de volgende uitgangspunten:

- Iedere groene vinger heeft een eigen thema en sfeer (Er worden functies gekoppeld aan de groene vingers).
- De hoofdstructuur van de groene vingers is noord-zuid gelegen en hebben een robuuste afmeting. De vingers sluiten in het noorden aan op het landelijke gebied en de Oude IJsselzone. In het zuiden worden deze smaller en vormen een groene begeleiding van (langzaam)verkeeroutes, zoveel mogelijk in aansluiting op de Weg naar Voorst.
- In Oost-West richting is een groenzone gelegen welke zichtlijnen begeleidt tussen cultuurhistorisch waardevolle elementen in het gebied (waaronder de IJsselstroom en locatie voormalig kasteel De Marsch). In deze zone is ruimte voor wandelpaden, waterberging, groen, verblijfs- en speelplekken
- Vrijliggende fietspaden door de groene vingers en snelle verbinding met voorzieningen, stad Zutphen en stations.
- GroenBlauwe zone: toekomstgericht ingericht op wateropgave en klimaatverandering.
- Alle vingers bevatten veel 'gebruiks- en doe ruimte' die uitdaagt tot bewegen.
- Voorzijdes van woningen zijn gericht op groene vinger / zone.

'Groene vingers'

①
Cultuurlandschap

③
Dijklandschap

②
Parklandschap

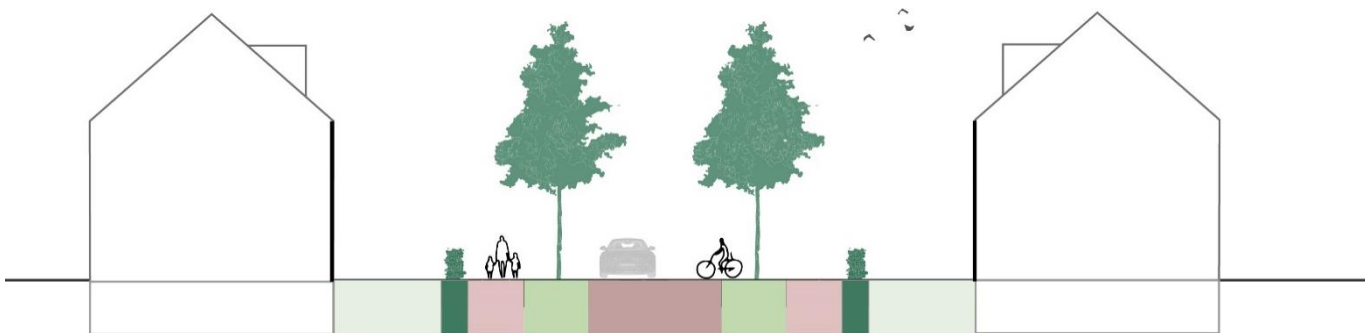
③
Dijklandschap
'agransch'

①
Cultuurlandschap

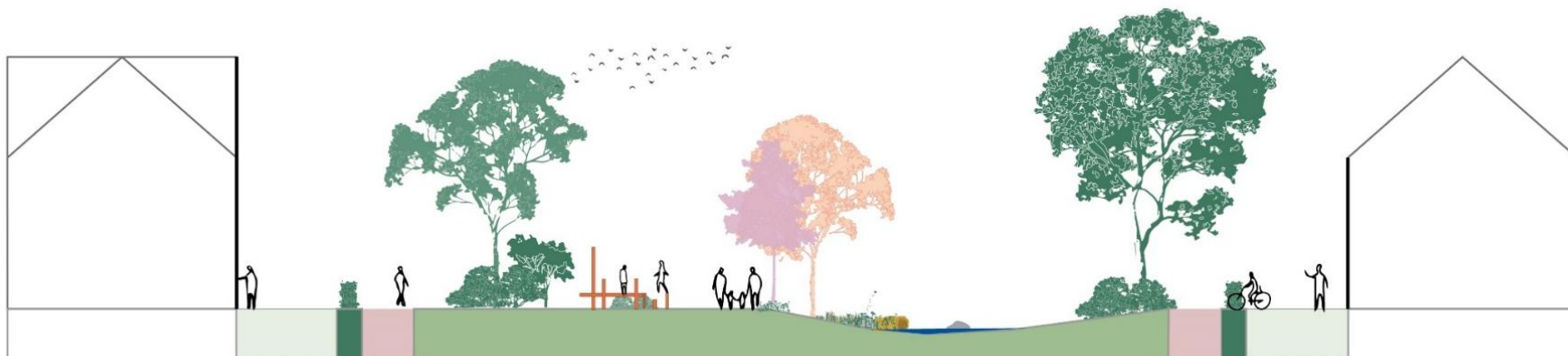
②
Parklandschap

(Bron: BügelHajema Adviseurs)





Principe van een woonstraat: Voorziden bebouwing richting de straat, auto te gast, ruimte voor groene begeleiding



Principe van een groene vinger: voorziden bebouwing richting groen, langzaam verkeer gekoppeld aan groene vinger, ruimte voor beweging en water



Agrarische functie ingebed in een natuur- en landelijke omgeving



Een landelijk karakter met kleinschalige percelen



Herkenbaar groene entree

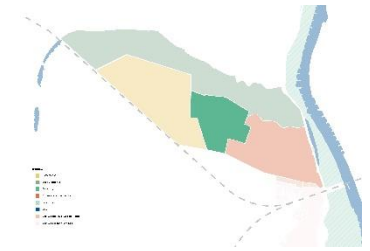


Recreatief netwerk klompenpaden



Struweelhagen

3.2 Groene Wig



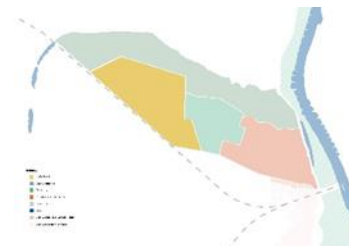
De Groene Wig is een zone die noord-zuid georiënteerd is en het scharniermoment vormt tussen de natuurlijke landelijke omgeving en het bestaande en nieuwe woongebied. In het gebied bevinden zich hoofdzakelijk agrarische functies die vanzelfsprekend ingebed worden in de natuurlijk landelijke omgeving. De Groene Wig tussen, de glastuinbouw en het toekomstige woongebied is in principe een kwestie van particulier initiatief. Eigenaren kunnen hier combinaties van landschap, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid ontwikkelen (camping, pluktuin, boomgaard, dierenweiden), waarbij groene verblijfskwaliteiten en toegankelijkheid de sfeer van het gebied bepalen.

De aanwezige landschappelijke waarden worden behouden en versterkt. Een interessant netwerk van recreatieve routes ontsluiten het gebied en verbinden het met het woongebied.

Opgaven voor het gebied zijn:

- Het bieden van mogelijkheden voor de realisatie van een aantal groene ruimten met een (gedeeltelijke) publieke functie.
- In de Groene Wig rond voormalig kasteel de Marsch kunnen de landschappelijke identiteit, de ecologische kwaliteit en de toegankelijkheid worden verbeterd.
- Inrichting van de randen van de Teuge en de Mulderskamp en van het gebied rond voormalig Kasteel de Marsch, en het toestaan van beperkte ondersteunende recreatieve functies.
- Behoud en versterking van het landelijke karakter, kleinschalige percelen. De agrarische functie blijft.
- Behoud en ontwikkeling oude boerenerf met boomgaard aan de Hovenierweg.
- Zichtlocatie en visitekaartje vanaf de nieuwe entree (autoverkeer naar De Hoven Noord). Mogelijk herstel van de oude oprijlaan van voormalig kasteel De Marsch.
- Mogelijkheden bieden voor de aanleg van heggen op perceelsgrenzen, ter versterking van de biodiversiteit (bijvoorbeeld in combinatie met de aanleg van recreatiepaden).
- Aanleg van een recreatief netwerk, klompenpaden.
- Plek van voormalig kasteel De Marsch herkenbaar maken / borgen.
- Vliedberg en microreliëf beleefbaar maken en koesteren.

3.3 Nieuwe kassen



De nieuwe kassen worden gerealiseerd in een zone naast de spoorlijn die zuidwest georiënteerd is en gelegen op de overgang naar de Sprabanen en het natuurgebied rondom de Hoedernesterbeek / Oude IJsselarm. In het plangebied worden moderne en duurzame kassen toegepast waar rekening wordt gehouden met duurzame energieopwekking. Deze sluiten aan op het deel met de bestaande kassen. Deze uitbreiding omvat een oppervlakte van 26 hectare. Binnen deze 26 hectare wordt een bouwvlak opgericht van 20 hectare voor de bouw van kassen. Het is niet toegestaan kassen buiten dit bouwvlak te bouwen. De overige zes hectare wordt ter beschikking gesteld voor de bouw van de overige bedrijfsgebouwen, de aanleg van bedrijfsverharding, waterbassins en kleine windmolens.

De landschappelijke impact van het nieuwe kassengebied ten noorden van het gebied wordt zo klein mogelijk gehouden door een goede landschappelijke inpassing met brede natuur- en groenzones, inspelend op de landschappelijke kenmerken. Deze zones worden in kamers ingericht van dubbele bomenrijen met daarin kruidenrijke graslanden, braakliggende akkers/ruigtes, inheems loofbos- en bosplantsoen.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- De noordzijde wordt robuust landschappelijke ingepast. De landschappelijke impact op het uit te breiden glastuinbouwbedrijf wordt beperkt door middel van een brede struweelzone.
- Het versterken van de biodiversiteit in het inpassingsgebied.
- Een inrichting die rekening houdt met klimaatadaptieve opgaven.
- Het bergen van voldoende water in waterbassins voor de teelt.
- Het zorgen voor voldoende watercompenserende maatregelen conform de normen van het waterschap Vallei en Veluwe.
- Het waar mogelijk handhaven van het huidige slotenpatroon.
- Uitgangspunten voor mitigatie- en compensatieplan ten aanzien van vleermuizen en buizerds worden in het plan overgenomen.
- De lichthinder vanuit de kassen beperken door bijvoorbeeld gebruik te maken van LED-verlichting.



Rietmoeras met plaatselijk broekbos met kruidenrijke graszones (Bron: De Beek)



Bosranden waarderen en versterken langs de Oude IJssel

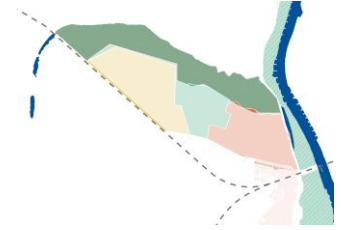


Beek met hooiland – insectrijke graslanden (referentie Het Reestdal (Bron: De Beek)



Laagdynamische moerasnatuur waarderen en kwaliteitsimpuls geven

3.4 Oude IJsselzone



De Oude IJsselzone is een zone die aan de noordrand is gelegen en omvat onder andere het natuurgebied de Hoendernesterbeek en de Oude IJsselarm. Het gebied kent een hoge natuurwaarde zoals eerder beschreven is in dit document. De ambitie voor dit deelgebied is het ontwikkelen van een biodiverse en rijke groenstructuur waarin de unieke natuurwaarden van de gradiënt tussen oeverwal / stuwwal (Veluwe) en het rivierenstelsel worden versterkt. Water en groen gaan daarbij hand in hand.

Langs de rand van het gebied is extensief recreatief medegebruik denkbaar in de vorm van klompenpaden en (fiets)verbinding tussen De Hoven Noord en het station van Empe. Een zonering met een toenemende rust en ontoegankelijkheid in noordelijke richting in dit deelgebied is wenselijk ter bescherming van de huidige natuurwaarden.

Opgaven voor het deelgebied van de Oude IJsselzone zijn:

- Gebiedsgericht en integraal plan voor natuur- en landschapsontwikkeling in de vorm van vernatting en vernatuurlijking van de zone langs de Hoendernesterbeek (als onderdeel van het gehele plan voor de Overmarsch). Ontwikkeling van een robuust en klimaatbestendig watersysteem met mogelijke peilverhoging en benutting van schoon kwelwater. Beoogd beeld: in de winter is het er natter met meer laag-dynamische moerasnatuur en in de zomer drogere kruidenrijke graszones en extensief maaibeheer (verschraling).
- Mogelijk ook een (hernieuwde) aansluiting van de Hoendernesterbeek op de IJssel met vistrap.
- Nader onderzoek naar recreatieve zonering: in de noordelijk gelegen natuurlijke delen en op het water Hoendernesterbeek en 'Gat van Eef' geen toetreding van bezoekers / recreanten. In de zuidelijk gelegen zone mogelijkheden voor recreatief medegebruik en klompenpad(en). Het tracé voor het klompenpad is al grotendeels bekend (nadere afstemming met de grondeigenaren).
- Landschappelijke versterking en borging natuurwaarden nabij het nieuwe kassengebied.
- Versterken van bosjes, heggen en struweel.
- Borgen microreliëf.



4. Uitgangspunten per thema

In de structuurvisie Noordrand de Hoven (2019) zijn per thema ambities geformuleerd. Deze zijn van belang voor het bereiken van een goede en toekomstbestendige leefomgeving in De Hoven Noord. Gedurende het Masterplanproces zijn de ambities op basis van het doorlopen participatieproces, nader onderzoek, nieuwe inzichten of nieuw beleid op bepaalde punten aangescherpt of aangevuld. Een integrale gebiedsgerichte visie en ontwikkeling is uiteraard het uitgangspunt. Dit komt tot zijn recht in de beschrijvingen per deelgebied. Onderstaande paragrafen gaan in op ieder afzonderlijk thema, omdat (delen van) de thema's binnen het gehele plangebied gelden.

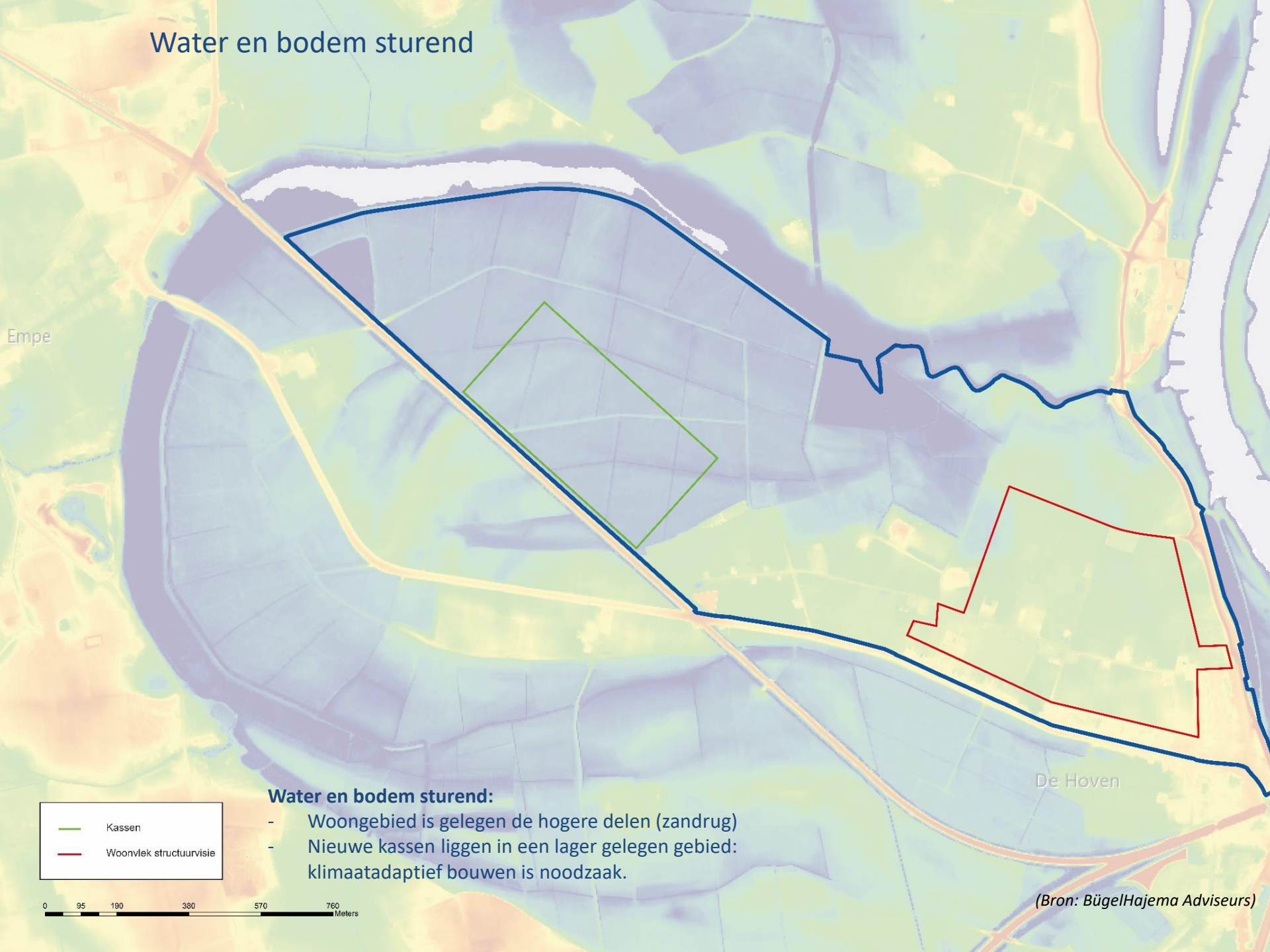
4.1 Water en bodem sturend

In november 2022 heeft de Tweede Kamer een dringende brief ingediend over het thema 'Water en bodem sturend'. Zij geeft daarin aan dat water en bodem weer sturend moeten zijn in de ruimtelijke ordening, willen we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water. Een gebiedsgerichte en integrale aanpak is daarbij van belang.

Water en bodem sturend leidt tot de volgende uitgangspunten voor De Hoven Noord:

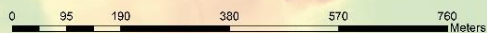
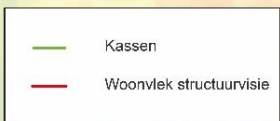
- Niet afwentelen:
 - op toekomstige generaties. Dat betekent nu rekening houden met belasting van bodem en water, klimaatverandering én met toekomstige beheerkosten;
 - naar andere gebieden of functies. Dat betekent dat een actie op de ene locatie (denk aan bebouwing, grondwateronttrekking of inzet van gewasbeschermingsmiddelen), niet mag leiden tot een onbedoeld effect elders (wateroverlast, verdroging van natuurgebieden of vervuiling van water);
 - van privaat naar publiek. Dat betekent onder meer bij investeringen voldoende rekening houden met klimaatverandering, bodemdaling, grond- en watervervuiling en het natuurlijke waterbergende vermogen van de bodem en met de kosten die daaraan verbonden zijn.
- Meer rekening houden met extremen.
- In samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en de bodem: Nederland moet van een vergiet weer een spons worden. Dit biedt ook kansen voor de kwaliteit van water en bodem. Het uitgangspunt is vasthouden-bergen-afvoeren. Daarbij streven we naar een veerkrachtig ecosysteem, dat beter opgewassen is tegen de extra verstoringen door klimaatverandering.
- Meerlaagsveiligheid: aandacht voor waterveiligheid betekent meer dan preventief dijken en keringen aanleggen en versterken (de eerste laag). Door breder te kijken naar de ruimtelijke inrichting achter de dijk maar ook bijvoorbeeld in beekdalen (tweede laag) en de crisisbeheersing (derde laag), kunnen we de Delta nog veiliger maken. Daarnaast is ook een snel en klimaatrobuust herstel van schade (als laag 4) en waterbewustzijn (als integraal onderdeel) belangrijk
- Transitie van het landelijk gebied.
- Bouwen op de hogere delen (zandrug / oeverwal).
- Klimaatadaptief bouwen en kruipruimteloos.
- Oppervlakkige afkoppeling van het regenwater en trits vasthouden-bergen-afvoeren volgen.
- Nadere uitwerking van het watersysteem, waterhuishoudkundig plan en doorrekening (stresstest).

Water en bodem sturend



Water en bodem sturend:

- Woongebied is gelegen de hogere delen (zandrug)
- Nieuwe kassen liggen in een lager gelegen gebied: klimaatadaptief bouwen is noodzaak.



(Bron: BügelHajema Adviseurs)

4.2 Natuur en landschap

Het plangebied wordt omgeven door een oude IJsselarm. Deze Empermeander, met zijn bospercelen en rietlanden, heeft hoge natuurwaarden. Het gebied is moeilijk bereikbaar en beleefbaar. Samen met Staatsbosbeheer en de ander grondeigenaren wordt gezocht naar een verbeterde recreatieve beleefbaarheid zonder afbreuk te doen aan de natuurwaarden. Daarnaast wordt in het landelijke gebied van de gehele Overmarsch gezocht naar gebiedsgerichte maatregelen om het gebied toekomst- en klimaatbestendig te maken, zodat de natuur en de agrarische functie in balans zijn.

De volgende uitgangspunten gelden:

- Landschappelijke identiteit van De Hoven Noord versterken. Een goede landschappelijke inpassing in de vorm van nieuwe robuuste landschapsstructuren bij ontwikkelingen die landschappelijke impact hebben. Daartoe wordt er onderscheid gemaakt tussen de natuurzone bij Empermeander, de groene wig en de groene vingers in het woongebied.
- Natuurzone Empermeander:
 - Natuurzones bij Empermeander versterken met heggen, bosjes en houtwallen.
 - Het natuurgebied rond de Empermeander/Hoendernesterbeek waar mogelijk verder versterken en beleefbaar en ontsluitbaar maken voor de natuurrecreant.
 - Vorm: Natuurlijk spelen en ontdekken en wandelen in natuur mogelijk maken.
 - Zonering waarin de rust in noordelijke richting toeneemt.
- De Groene Wig: heeft een algemeen agrarisch karakter.
 - De groene wig tussen de glastuinbouw en het toekomstige woongebied is in principe een kwestie van particulier initiatief. Eigenaren kunnen hier combinaties van landschap, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid ontwikkelen, waarbij groene verblijfskwaliteiten en toegankelijkheid de sfeer van het gebied bepalen.
 - Vorm: camping, pluktuin, boomgaard, dierenweiden.
 - In de Groene Wig rond voormalig kasteel de Marsch kunnen de landschappelijke identiteit, de ecologische kwaliteit en de toegankelijkheid worden verbeterd. Steeds zal sprake zijn van een coproductie tussen overheid-ondernemer, waarbij de focus van de overheid het realiseren van openbaar groen en het mogelijk maken van een passende recreatiefunctie is.
- De Groene Vingers:
 - In de nieuwe woonomgeving nieuw robuust groen, met een minimaal groenpercentage van 30 procent.
 - Vorm: Speelgroen, bosjes, voedselbos, gemeenschappelijke tuinen.
 - 'Groenblauwe vingers' in het woongebied 'naar binnen halen'. De minimale breedte van een groene vinger bedraagt 40 meter.
 - De hoofdstructuur van het watersysteem van de nieuwe wijk is hierin opgenomen.
 - Langzame verkeerroutes worden gekoppeld aan de Groene Vingers.
 - In deze zones wordt een multifunctioneel programma opgenomen met een diversiteit aan inheems groen, speel- en gebruiksgroen, speelvoorzieningen, paden, etc.
- Zorgen voor voldoende waterberging en schaduwplekken om schade en gezondheidseffecten door klimaatextremen te voorkomen.
- Het duurzame watersysteem sluit op een goede manier aan op de ondergrond en het omringende watersysteem. Het geeft invulling aan de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

Groen- en waterstructuur De Hoven Noord

Empe

LEGENDA

- Bos
- Water
- Boombepplanting
- Groene wig (agrarisch)
- Oude IJsselgebied
- Begrenzing hoog-laag (oeverwal)
- Bomenrij
- Spoor
- Uiterwaarde
- 'Groene vingers'
- Afwatering
- De Marsch

De Hoven

(Bron: BügelHajema Adviseurs)

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

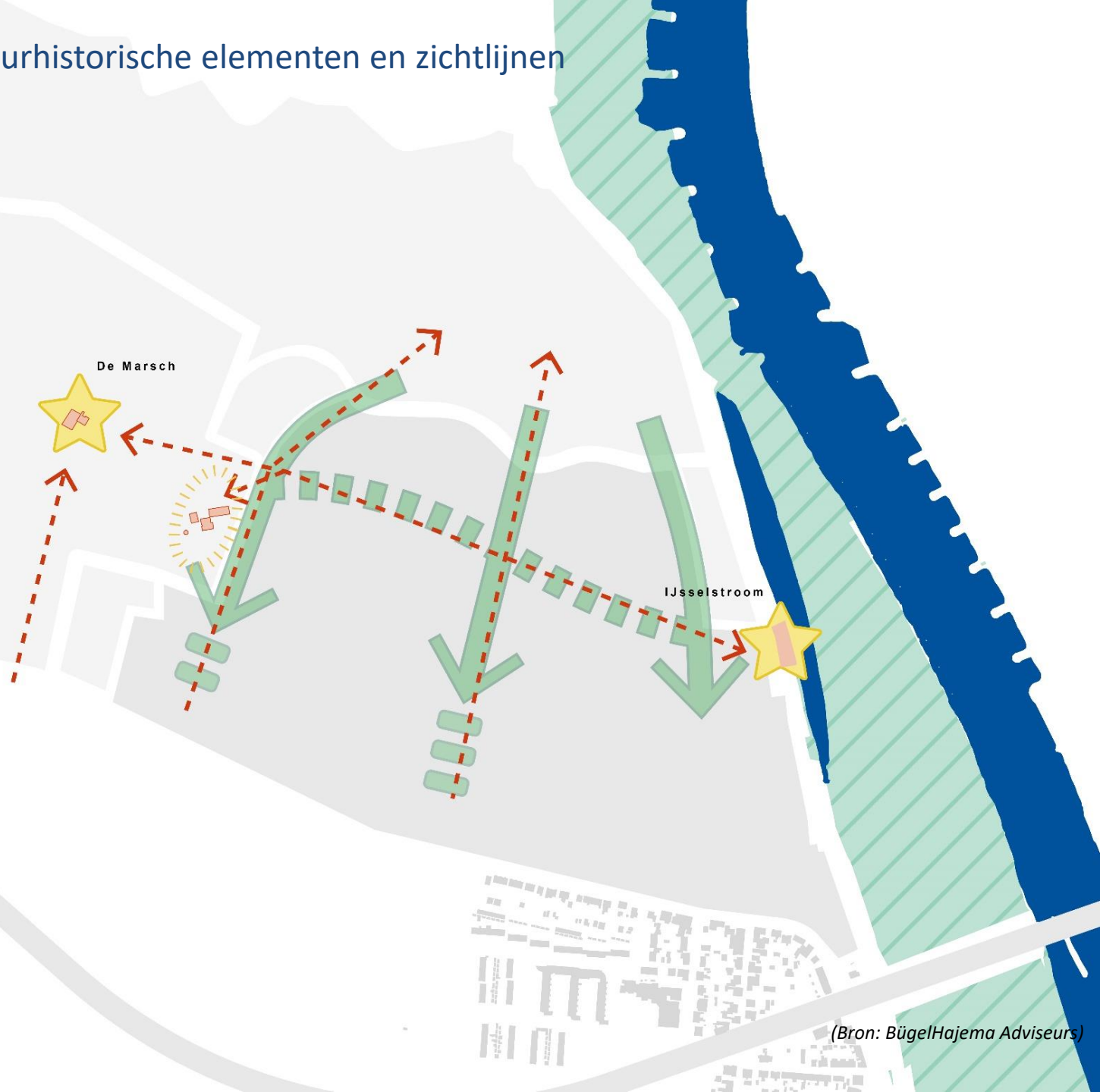
Uitgangspunten cultuurhistorie:

- De waardenkaart (pagina 12) vormt het vertrekpunt voor verdere planvorming. Cultuurhistorisch waardevolle gebieden, plekken en gebouwen vormen een belangrijk aangrijpingspunt voor landschappelijke en stedenbouwkundige ontwikkelingen.
- Het geven van informatie over en/of het leesbaar maken van de geschiedenis van het gebied.
- Het bieden van goede functionele mogelijkheden voor de betreffende locatie, in ieder geval ook gericht op het behoud van de belangrijke kenmerken van de locatie en de daarbij behorende onderdelen.
- Een aantal locaties in en rond De Hoven zijn, behalve cultuurhistorisch waardevol, ook (potentiële) landschappelijke dragers en identiteitsgevers. Deze hebben niet de status van formeel monument maar dragen, bij behoud van hun huidige kenmerken, wel bij aan de leesbaarheid en de identiteit van De Hoven, en kunnen gebruikt worden als drager van nieuwe ontwikkelingen; denk bijvoorbeeld aan de voormalige herbergen in De Hoven. Het beleid voor deze locaties is niet een strikte conserveringsstrategie, maar het behoud van de wezenlijke kenmerken door het bieden van ruimte voor ontwikkeling.
- De uitwerking van nieuwe structuren moet zodanig gebeuren dat de cultuurhistorische objecten en de nieuwe elementen elkaar onderling versterken.
- Cultuurhistorie van het gebied meer beleefbaar maken.

Uitgangspunten archeologie:

- Het Masterplan en de stedenbouwkundige uitwerkingen spelen in op de cultuurhistorische en archeologische waarden van het gebied (zie ook archeologische waardenkaart van de gemeente Zutphen). Deze aspecten kunnen een rijke inspiratiebron zijn en de identiteit van De Hoven Noord versterken.

Waardevolle cultuurhistorische elementen en zichtlijnen



(Bron: BügelHajema Adviseurs)

4.4 Wonen, werken, voorzieningen en recreatie

In de structuurvisie is voor het woongebied aan de oostzijde, tussen Kasteel De Marsch en de uiterwaarden, de volgende ambitie benoemd: *“In dit gebied is ruimte voor een groen en ruim opgezet woongebied met grote kavels voorzien. Hier is, al vanuit het Masterplan uit 2012, organische groei voorzien. Het principe van ‘organisch groeien’ is in beginsel gebaseerd op de draagkracht van het bestaande wegenstelsel: bebouwing langzaam laten groeien langs de al aanwezige landwegen en linten. Echter, in praktijk echter kan het maken van een goede basis voor organische groei ook betekenen dat de landschappelijke kwaliteit eerst aangesterkt wordt. Dit om zowel de kwaliteit van het landschap zelf op een hoger niveau te brengen (een groen raamwerk met bomen, hagen, landwegen, paden en groene inbedding) als om een raamwerk te maken dat stevig genoeg is om een woonlandschap te laten ontstaan.”*

De raad heeft bij amendement (van april 2022) o.a. gevraagd om nader te onderzoeken hoeveel woningen in het gebied gerealiseerd kunnen worden, passend binnen een dorps karakter. Dat kunnen meer woningen zijn dan het genoemde aantal van 300 woningen in de structuurvisie. Bij de uitwerking van het masterplan is dit nader onderzocht. Daaruit blijkt dat binnen een dorps karakter een aantal van circa 600 woningen in het woongebied passend is.

Het woonbehoefte-onderzoek dat in 2023 in Zutphen en specifiek voor De Hoven Noord is uitgevoerd geeft richting aan de gewenste verdeling van woningtypen en geeft meer inzicht in de actuele vraag. De uitkomsten worden in de volgende paragraaf beschreven.

4.4.1 Woonbehoefte De Hoven Noord

In september en oktober 2023 konden inwoners uit Zutphen meedoen aan het onderzoek van de gemeente Zutphen over de plannen voor de nieuwe wijk ‘De Hoven Noord’. Zie voor de uitkomsten ook pagina 39 (groene diagrammen).

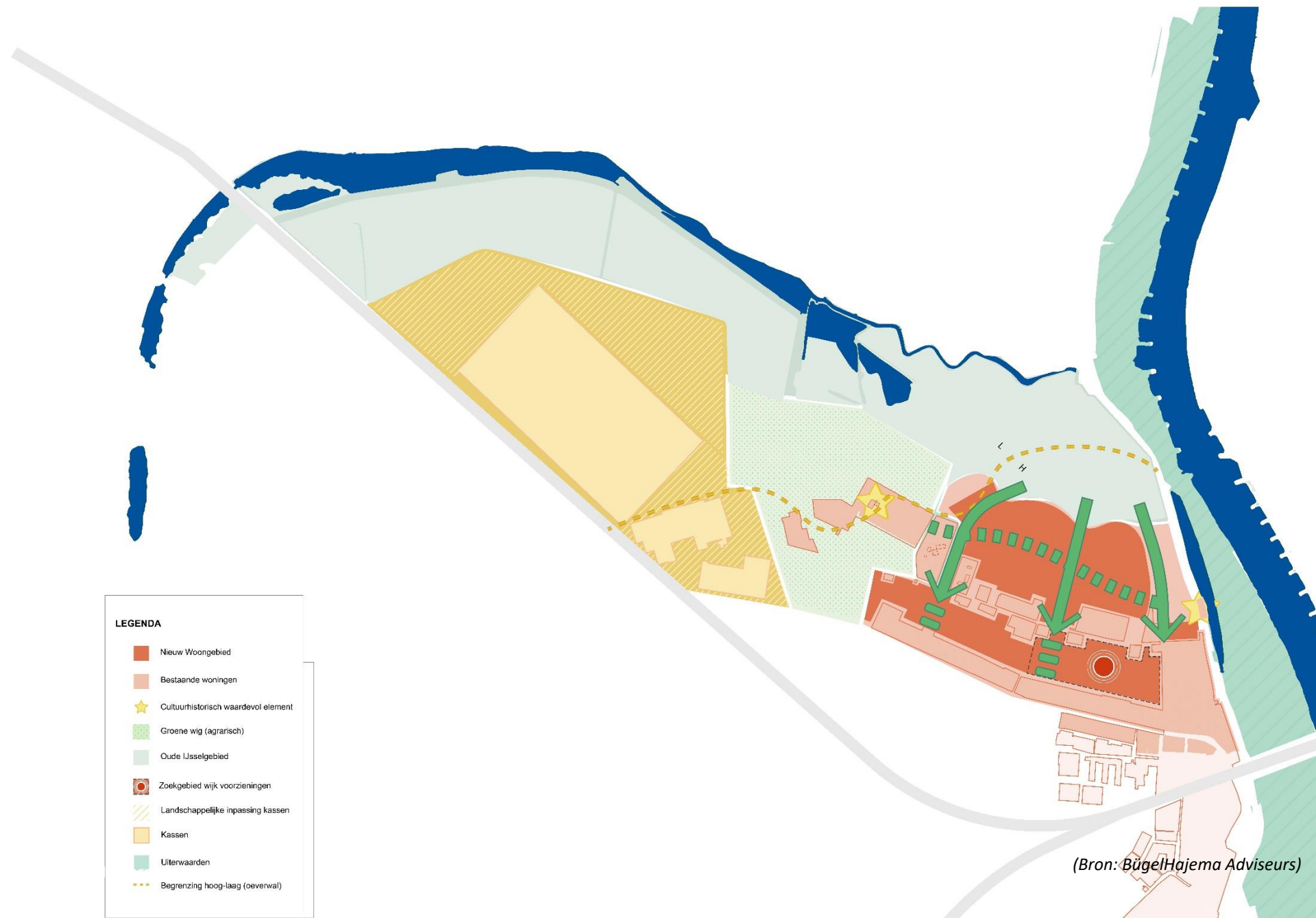
Belangrijkste aspecten

Groen in de buurt, voldoende voorzieningen (zoals basisscholen, winkels, restaurants, bibliotheek, buurthuis), goede bereikbaarheid per fiets en voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen (zoals huisarts, apotheek en fysiotherapie) worden als belangrijkste aspecten gezien voor de nieuwe wijk. Met name respondenten van 65 jaar en ouder vinden voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen in de nieuwe wijk belangrijk.

Doelgroepen

Woningen in de nieuwe wijk zouden vooral gebouwd moeten worden voor starters en jonge gezinnen. Vooral respondenten van 55 jaar en ouder geven aan dat er seniorenwoningen dienen te komen in de nieuwe wijk. Respondenten jonger dan 45 jaar zijn vooral van mening dat er woningen gebouwd moeten worden voor jonge gezinnen. Ruim de helft van de respondenten die starters als één van de doelgroepen voor de nieuwe wijk ziet, is van mening dat deze groep de meest favoriete optie is.

Wonen, werken en voorzieningen



(Bron: BügelHajema Adviseurs)

Keuzes voor de nieuwe wijk

Indien men moet kiezen tussen meer parkeerplekken of meer groen, dan kiest circa driekwart voor meer groen in de nieuwe wijk. De respondenten die een voorkeur hebben voor parkeerplekken, hebben deze voorkeur ook nog als woningen meer gaan kosten, kinderen minder veilig kunnen spelen of er minder woningen gebouwd kunnen worden.

Indien men moet kiezen tussen meer ruimte voor fietsers en voetgangers of meer ruimte voor auto's dan kiest de overgrote meerderheid voor de eerste optie. De respondenten met een voorkeur voor meer ruimte voor fietsers en voetgangers, hebben deze voorkeur ook als automobilisten langzamer moeten rijden of als er bij woningen minder ruimte komt om te parkeren. Van de respondenten die vinden dat auto's voorrang moeten krijgen, vindt nagenoeg zes op de tien dit ook als het leidt tot meer verkeersongelukken.

Interesse woningen

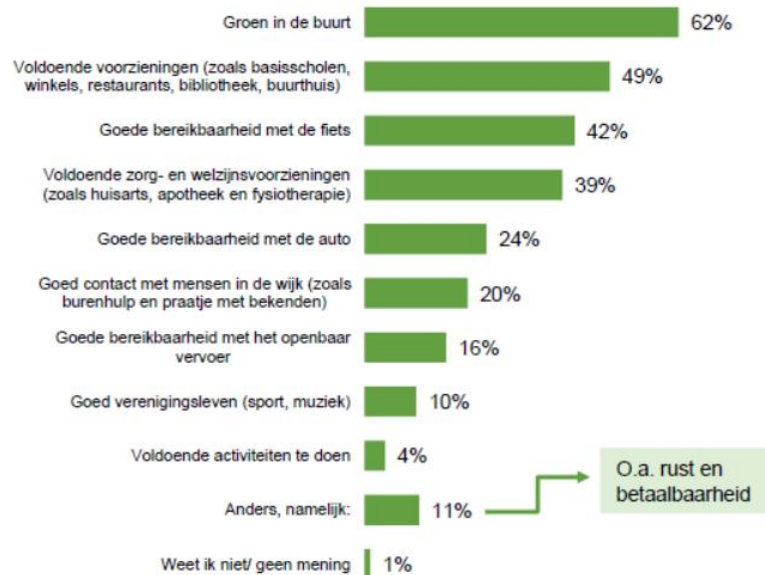
Van de respondenten die interesse hebben om in De Hoven te gaan wonen wil een derde kleiner wonen en een vergelijkbare groep wil gelijkvloers wonen zonder drempels. Vooral mensen van 55 jaar en ouder geven aan kleiner te willen wonen en/of een gelijkvloerse woning zonder drempels te willen, respondenten jonger dan 45 noemen in verhouding vaker meer rust, een grotere tuin en een grotere woning.

Indien men in De Hoven Noord gaat wonen dan zoekt nagenoeg twee derde een koopwoning. Respondenten die (misschien) interesse hebben in een woning zijn vooral geïnteresseerd in gelijkvloerse seniorenwoningen en 2-onder-1 kap woningen. Voor de gelijkvloerse seniorenwoning is het meest interesse bij respondenten van 55 jaar en ouder, respondenten jonger dan 35 noemen met name de rij- of hoekwoning. Mensen die een huurwoning zoeken hebben vooral interesse in een sociale huurwoning (maximale huurprijs van € 800,- per maand).

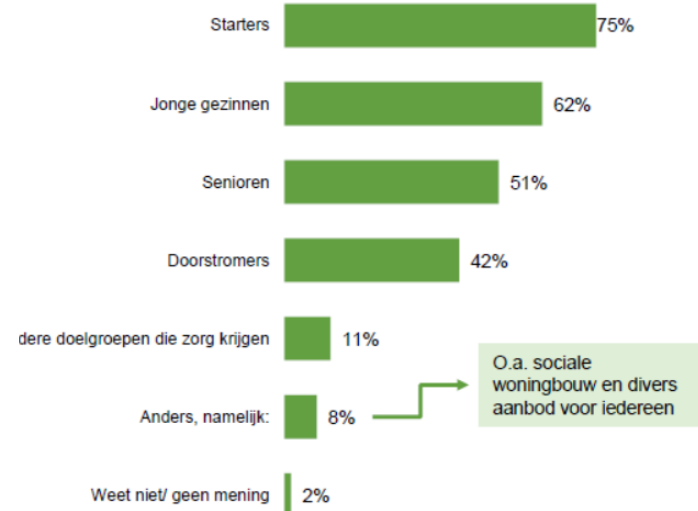
Typen woningen

Volgens het merendeel van de respondenten zou De Hoven Noord moeten bestaan uit een combinatie van koop- en huurwoningen. De nieuwe koopwoningen zouden volgens een groot deel van de respondenten vooral moeten vallen in de prijscategorie € 250.000,-- tot € 355.000,--. In De Hoven Noord moeten vooral rij- en hoekwoningen, 2-onder-1 kap woningen en gelijkvloerse seniorenwoningen worden gebouwd.

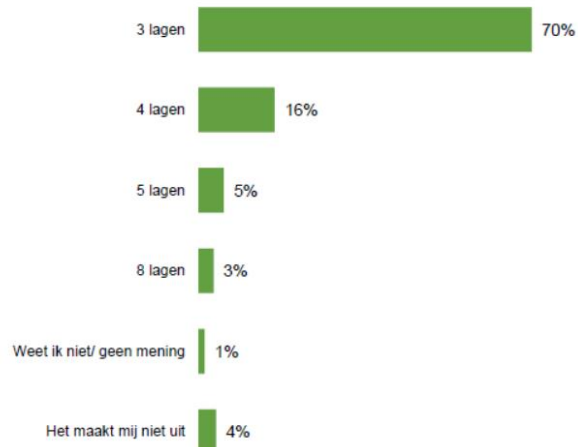
Wat is belangrijk?



Voor welke doelgroepen gebouwd?



Maximale hoogte van gebouwen?

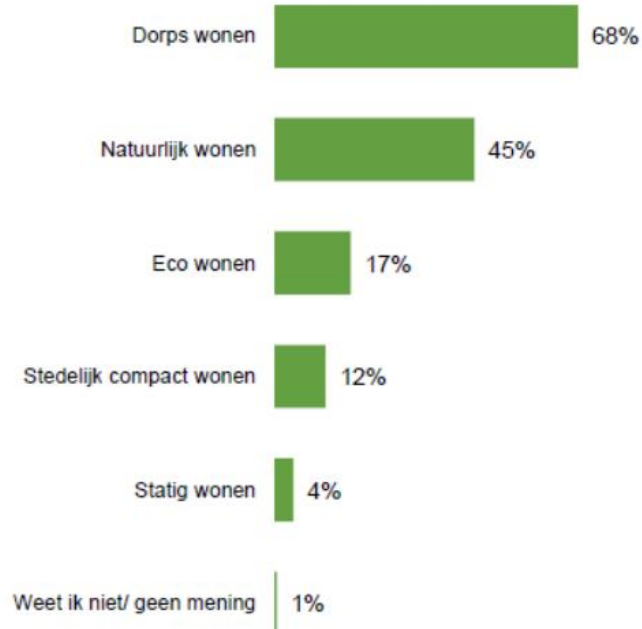


Samenvatting van alle thema's



Uitkomst MeeDenkdagen (Bron: BügelHajema Adviseurs)

Welke manier van wonen?



Manier van wonen

Woningen in de nieuwe wijk zouden volgens het merendeel maximaal drie lagen hoog mogen worden. Circa één op de zes zou maximaal vier hoog goed vinden.

De manieren van 'dorps wonen' en 'natuurlijk wonen' spreken bij de meeste respondenten het meest aan. Binnen alle leeftijdsgroepen is het 'dorps wonen' de meest aansprekende manier van wonen in de nieuwe wijk. Als er meer informatie wordt gegeven over de verschillende manieren van wonen, dan wordt 'dorps wonen' nog steeds het meest genoemd als aansprekendste manier van wonen. Daarnaast wordt 'stedelijk compact wonen' dan geregeld genoemd. De respondenten vinden 'natuurlijk wonen' dan minder aantrekkelijk.

(Bron: Rapportage woonbehoefte onderzoek 'De Hoven Noord', Moventem, 21-11-2023)

Voor het thema wonen, werken en recreëren gelden de volgende uitgangspunten:

- Ontwikkeling alleen binnen de bestaande wegenstructuur en op de hogere gronden.
- Open en agrarisch karakter van het gebied (buiten het woongebied) behouden.
- Zicht naar de IJssel en het stadsilhouet van Zutphen op cruciale punten open houden.
- Een groene overgang naar het landelijke gebied.
- Waarden van de waardenkaart in het plan opnemen en deze versterken.
- Markante plek en cultuurhistorische waarde van de IJsselstroom (icoon en verbindend element De Hoven en stad Zutphen) en perceel van voormalig kasteel De Marsch borgen en zichtlijnen open houden.
- Grotere kavels (met mogelijke woon-werkfuncties met een schuur of kleine kas) en lagere bebouwingsdichtheid langs de Hoveniersweg en behoud herkenbaarheid van het bebouwingslint. Markante hoveniersuitstraling van de Hoveniersweg inzetten als versterking van de identiteit.
- In het overige woongebied een combinatie van verschillende typen woonhoven en woonstraten.
 - Typen straten: gebiedsontsluitingsweg, woonerf, fietsstraat, etc.
 - Typen woonhoven: woningen naar groene binnentuin, woningen naar buiten en parkeren in hof. Woningen in hof met individuele tuinen of voornamelijk collectief groen.
- In het gehele woongebied wordt een optimale mix van verschillende woningtypen, doelgroepen en segment. Dit draagt bij aan de sociale samenhang in de buurten en wijk.
 - Mix in typologie, doelgroep en segment geldt ook per te ontwikkelen fase.
 - Verschijningsvorm van woningen voor doelgroepen/segmenten kunnen verschillen per fase/buurt (kleinschalig wonen kan namelijk in grondgebonden woningen of in gestapeld wonen, etc.).
- Ruimte voor CPO en zelfrealisatie. Locaties worden nader uitgezocht.
- Mogelijke voorzieningen die denkbaar zijn in het zoekgebied voor wijkvoorzieningen: buurtsuper (uit De Hoven), zorgvoorziening, huisartsenpraktijk, kinderopvang, kapper, kleine winkel met streekeigen producten / eerste levensbehoeften of groente-uitgiftepunt. Deze lijst is niet uitputtend.
 - Voorzieningen en woon-werklocaties zijn qua maat en schaal passend in het gebied en zorgen niet voor extra verkeersbewegingen.
- Autoluw, snelle verbinding voor fietsers en voetgangers naar de voorzieningen (in de stad).
- Circa 600 woningen binnen het woongebied.
- Mogelijke inzet van gemeentelijk grondbezit om ontwikkelingen van de grond te krijgen.
- Recreatief gebruik vergroten door aanleg van paden in de oost-westelijke richting, tussen de Groene Wig en de uiterwaarden en in de noord-zuidelijke richting, tussen de Weg naar Voorst en de Meander.

In deze paragraaf wordt onder 'werken' een woon-werkfunctie verstaan in de vorm van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijven die samengaan met de woonfunctie zonder grote impact op de leefomgeving. Glastuinbouw is in de volgende paragraaf beschreven.



4.5 Glastuinbouw

De grootste tuinder, met meerdere complexen binnen De Hoven, heeft aangegeven te willen clusteren en uitbreiden, op de locatie rond de Hoveniersweg bij het spoor. De gemeente Zutphen en de provincie Gelderland hebben er voor gekozen om deze ontwikkeling te benaderen vanuit de kwaliteit en identiteit van het landschap. De landschappelijke uitgangspunten en zoneringen die in hoofdstuk 2 zijn genoemd maken een integrale kwaliteitsverbetering in de gehele noordrand mogelijk.

De provincie en de gemeente zijn van mening dat behoud van de sector in Zutphen bijdraagt aan het sociaal-economisch klimaat van Zutphen en dat een verplaatsing naar de Betuwe vanuit werkgelegenheid en toegevoegde waarde (toeleverende bedrijven en bijvoorbeeld schoonmaak) onwenselijk is. Onderzocht wordt of de glastuinbouw bij kan dragen aan het energieneutraal maken van de woningen in De Hoven (zie ook het intermezzo 'cleantech ambities').

Uitgangspunten:

- Het concentreren van de bestaande grootschalige glastuinbouwopstanden in één cluster bij het spoor.
- Inpassing, vormgeving en omvang motiveren vanuit de bepalende structuurelementen in het gebied.
 - Landschap is drager en landschappelijke elementen worden zo veel mogelijk behouden.
- De ontwikkeling laten leiden tot een situatie die op de schaal van het gebied (noordrand van De Hoven) leidt tot een netto-verbetering van de landschappelijke, economische en sociale kwaliteit.
- Aansluiting op de Weg naar Voorst nabij de aantakking met de rondweg.
- Een goede interne en externe verkeersrouting die overlast naar de omgeving voorkomt en de huidige situatie verbetert.
 - Interne routing en opstelruimte waar mogelijk
- Een moderne glastuinbouw, die qua milieuprestatie en innovatie aansluit of vooroploopt bij de afspraken in de sectortafel Landbouw en landgebruik van het Klimaatakkoord 2018 en het transitieprogramma 'Kas als energiebron'.
- Nieuwe glasopstanden op basis van de best beschikbare en betaalbare technieken inzake energiebesparing/energieopwekking, dit in nader overleg met de betrokken ondernemer(s).

Verkeersontsluiting 'Inprikkers'



4.6 Verkeer en infra

De aanleg van de rondweg N345 De Hoven maakt, dat regionaal verkeer niet langer door De Hoven gaat. De rondweg is via de Kanonsdijk verbonden met de binnenstad. De Weg naar Voorst is heringericht als een rustige straat met een dorps karakter. De noordrand van De Hoven wordt ruimtelijk geherstructureerd. Dat geeft zowel de noodzaak als de kans voor een aantal ontsluitingsopgaven. Hierdoor worden de leefbaarheid van het woongebied en de economische voorwaarden voor de glastuinbouw verbeterd, en worden landschappelijke en recreatieve structuren toegevoegd of hersteld.

De ambitie is om een zo autoluwe mogelijke wijk te ontwikkelen. Dit is als uitdrukkelijke wens uit het participatieproces naar voren gekomen. Dit biedt de mogelijkheid om veel groen rondom en nabij de woningen te situeren, waarbij geparkeerd wordt in parkeerkoffers. Dat zijn kleine pleintjes waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden.

Korte en snelle routes voor fietsers en voetgangers naar stad Zutphen, voorzieningen in De Hoven en de treinstations (Zutphen en Empe) zijn gewenst. Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk omgeleid via de rondweg. De Weg naar Voorst is een autoluwe dorpsstraat, die rust en groen biedt aan de omwonenden.

De nieuwe verkeersstructuur, tezamen met de clustering van de glastuinbouw nabij het spoor, maken het mogelijk om het vrachtverkeer uit de kern te weren. Vrachtverkeer met bestemming glastuinbouw rijdt vanaf de rondweg de Weg naar Voorst op en slaat dan direct af naar de glastuinbouwcluster. Bij het clusteren van de glastuinbouw is een goede interne routing een voorwaarde, zodat er geen vrachtverkeer via andere wegen rijdt dan via een directe ontsluiting rondweg - Weg naar Voorst – glastuinbouwcluster.

Twee modellen voor de verkeersontsluiting zijn nader onderzocht. Deze zijn voorgelegd tijdens de MeeDenkdagen en besproken met de projectgroep en verkeerskundige. Het 'Inprikkers'-model is als voorkeur naar voren gekomen.

Kenmerken van het 'Inprikkers'-model zijn geen- of een verminderde onderbreking van Groene Vingers en de mogelijkheid voor vrij liggende wandel- en fietspaden in het groen. Ook biedt het veel mogelijkheden voor een autoluwe infrastructurele opzet. Dit sluit aan bij de gewenste stedenbouwkundige opzet van groene hofjes of parkeerhofjes.

Uitgangspunten bij de uitwerking van het plan zijn (ontwerp)oplossingen zoeken voor:

- Het verkeer rijdt over verschillende toevoerroutes (spreiding) richting de rondweg.
- Er worden verschillende typen straten toegepast waarbij de rol van de auto verschillend is (gebiedsontsluitingsweg, woonerf, fietsstraat, lint, etc).
- Met de weginrichting wordt rekening gehouden met logische routing en voldoende wegbreedte voor vuilophaaldiensten en calamiteiten.
- Een goede interne en externe verkeersrouting voor de glastuinbouw die overlast naar de omgeving voorkomt.
- Toevoegen van recreatieve routes ('routenetwerk') in en rond de Hoven en naar het omliggende gebied.
- Langzame verbindingen gekoppeld aan het groen en worden zo min mogelijk doorsneden door wegen voor autoverkeer.
- Laanstructuren herstellen.

Daarnaast zal een verkeersmodelberekening door de gemeente worden uitgevoerd.



4.7 Duurzaamheid en energie

Een toekomstbestendig De Hoven Noord betekent dat er goed over duurzaamheid, klimaat en energie moet worden nagedacht. Op welke duurzame wijze worden de nieuwe (en bestaande) woningen van warmte en energie voorzien en zo goed mogelijk geïsoleerd? Hoeveel ruimte is er nodig voor water(opvang) in natte en droge periodes? Op welke plekken nemen we groen op om opwarming te voorkomen en om de biodiversiteit/ecologische structuren te versterken?

Voor het ontwikkelen van een duurzaam en klimaatbestendig plan voor De Hoven Noord zijn de volgende bouwstenen van belang:

- Een 'blauwgroene' dooradering van het plan. Integratie van groene zones, parken en bomen voor betere waterabsorptie en luchtkwaliteit.
- Goed doordacht waterhuishoudingsplan: creëren van voldoende ruimte voor regenwateropvang (trits), waterbesparing en hergebruik.
- Energie-efficiënte duurzame bouw en inzet van circulair bouw materiaal.
- Duurzame mobiliteit: stimulering van fietsen, openbaar vervoer en elektrische voertuigen om de CO₂-uitstoot te verminderen.
- Zonnestroom en hernieuwbare energiebronnen: Integratie van zonnepanelen en andere hernieuwbare energiebronnen voor een duurzame energievoorziening.
- Hitte-eiland effect verminderen: strategische plaatsing van groen en water om opwarming te verminderen.

Het ontwikkelen van een gasloze woonwijk en duurzaam verwarmde kassen zijn het uitgangspunt. De volgende energievoorzieningen kunnen overwogen worden:

- Zonne-energie: installatie van zonnepanelen op daken voor het opwekken van elektriciteit.
- Windenergie in de omgeving: Mogelijkheid om energie van windturbines te gebruiken, afhankelijk van de locatie en lokale regelgeving (en RES-traject).
- Warmtepompen: efficiënte systemen voor verwarming en koeling, die gebruikmaken van de natuurlijke warmtebronnen zoals de lucht, bodem of water.
- Energieopslag: implementatie van batterijsystemen om overtollige energie op te slaan voor gebruik tijdens piekmomenten of wanneer hernieuwbare bronnen minder beschikbaar zijn.
- Energie-efficiënte gebouwwontwerpen: zorgvuldige planning en ontwerp van gebouwen voor maximale energie-efficiëntie, inclusief goede isolatie en passieve ontwerpelementen. Gebruik van duurzame en circulair bouw materiaal en energiezuinige ontwerpen om de ecologische voetafdruk te verminderen.
- Slimme energienetwerken: gebruik van slimme technologieën voor het beheren en optimaliseren van energieverbruik in de wijk.

Een combinatie van deze duurzame energievoorzieningen kan een evenwichtige en veerkrachtige energie-infrastructuur voor De Hoven Noord creëren.



BUURT



(KOEEL-)KAST



DUURZAAM & VERBINDEND

4.8 Sociale duurzaamheid

Met de integrale ontwikkeling van Noordrand de Hoven wordt gestreefd naar een verbetering van het voorzieningenniveau, de toevoeging van kwalitatieve woonmilieus en een verbetering van de landschappelijke, economische en sociale kwaliteit van het gebied. Het sociale aspect vormt een doorslaggevende en verbindende factor voor een succesvolle gebiedsontwikkeling.

Deze sociale duurzaamheid vormt als het ware de 'groene draad' door het verhaal van de Hoven en door de verschillende thema's zoals benoemd in dit hoofdstuk. Het gaat over sociale samenhang in De Hoven Noord, waarin plek is voor alle doelgroepen, die niet 'naast' elkaar maar met elkaar wonen. De Hoven heeft zeer diverse inwoners: van echte Heuvenezen/Heufse (mensen die hier zijn geboren en getogen en die zelf een huis hebben in de Hoven) tot 'import' (mensen die oorspronkelijk niet uit de Hoven komen). Dat betekent ook dat er voorzieningen zijn / komen die ruimte geven aan de diverse essentiële levensbehoeften als ontmoeten, ontplooiën, veiligheid en zorgen voor elkaar.

Daarnaast speelt Brede welvaart een rol. De term 'Brede Welvaart' wordt sinds de klimaatdiscussie en de daarbij behorende aandachtspunten steeds regelmatig gebruikt, maar werd 30 jaar geleden door de SER (Sociaal Economische Raad) al geïntroduceerd. De SER definieert het als volgt: Welvaart heeft naast de financieel-economische dimensie, ook een sociaal-maatschappelijke en ecologische dimensie. Een toename van het bruto nationaal product (BNP) betekent niet automatisch dat iedereen ook beter af is en gezonder wordt, en ook niet dat de kwaliteit van de leefomgeving (natuur en milieu) verbetert. Integendeel: economische groei kan negatieve effecten hebben als die groei niet in balans is met de sociale en ecologische dimensies. Het streven naar brede welvaart betekent continu zoeken naar wegen om de economische, sociale en ecologische dimensies te integreren en in balans te brengen. Daarbij gaat het niet alleen over 'hier en nu', maar ook over 'elders' en later'. Van brede welvaarts-groei is sprake als positieve effecten op de ene dimensie niet negatief uitpakken voor andere dimensies, andere landen of komende generaties.

Het concept brede welvaart verplicht ons om over grenzen heen te kijken en zo integraal mogelijk te denken. De term vindt zijn oorsprong in People Planet Profit-benadering en werd eigenlijk al eerder voor het voetlicht gebracht door de Club van Rome. In 1972 vroeg de Club van Rome met het befaamde rapport 'Grenzen aan de groei' al aandacht voor het verband tussen economische groei en de gevolgen hiervan voor mens en milieu. Na de crisis jaren 2007 -2012 werd het begrip politiek breed omarmd.

Het concept brede welvaart verplicht ons om over grenzen heen te kijken en zo integraal mogelijk te denken maakt dat het begrip een belangrijk onderdeel is gaan uitmaken van de gebiedsgerichte aanpak voor De Hoven Noord.

Dit sluit aan bij de vijf speerpunten van de bewoners van De Hoven uit het Wijkontwikkelingsplan:

1. Vrijheid en gemeenschappelijkheid
2. Wijk als dorp
3. Auto te gast, veilig en verkeersluw
4. Ontmoeten staat centraal
5. Heufse economie: kleinschalig, informeel en toekomstbestendig

5. Gebied overstijgende opgaven

Om een goed woon-, werk- en leefklimaat te bereiken in De Hoven Noord zijn er opgaven buiten het plangebied die hieraan bij kunnen dragen. Hiervoor geldt dat zij via andere sporen en financiële middelen tot stand moeten komen. Deze staan hieronder opgesomd.

Voorzieningen:

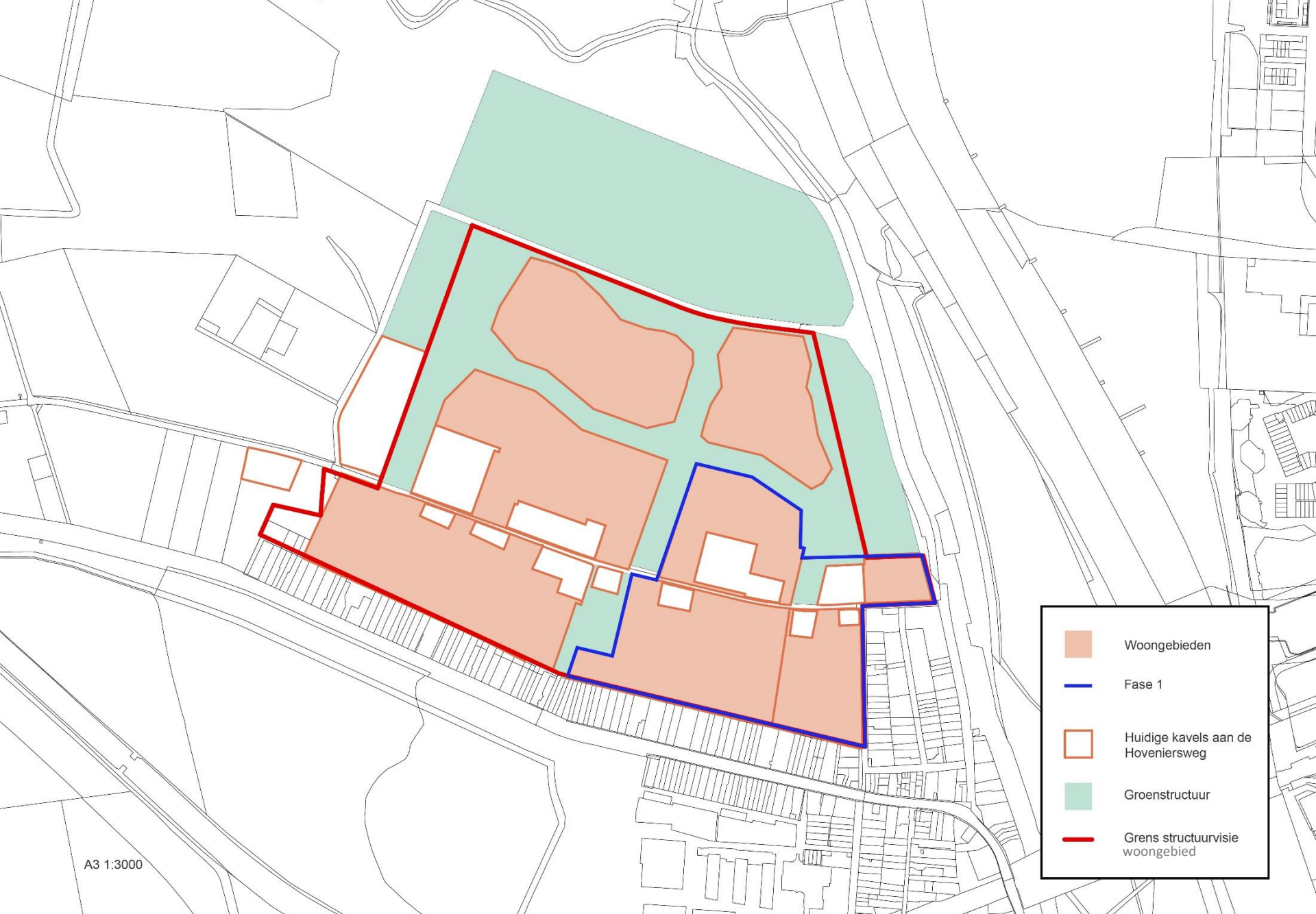
- Nader onderzoek naar welke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld (buurt)supermarkt, zorg en gezondheid) haalbaar zijn voor De Hoven Noord, in afstemming met de bestaande voorzieningen in De Hoven en omgeving.

Verkeer en infrastructuur:

- Goede langzaamverkeersverbinding (voetgangers- en fietsers) met het hart van De Hoven.
- Aan westzijde De Hoven een (derde) tunnel onder / brug over het spoor (voor langzaam verkeer).
- Verbeterde voet- en fietsverbinding over de IJssel.

Waterhuishouding

- Onderzoek naar robuust en klimaatbestendig watersysteem in De Overmarsch en versterking natuurwaarden.



6. Het vervolg

6.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

In het eerste kwartaal van 2024 wordt een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt voor de eerste fase van het woongebied, beginnend in het zuidoostelijke kwadrant (zie afbeelding hiernaast). Het programma in iedere fasering van het gehele woongebied is flexibel en speelt in op de actuele en toekomstige woningvraag en overige programmering.

6.2 Meedenken

Het concept stedenbouwkundige plan wordt voorgelegd aan de omwonenden en belanghebbenden. Hiervoor wordt een MeeDenk-bijeenkomst georganiseerd.

6.3 Omgevingsplan

De gemeente Zutphen stelt een omgevingsplan op. Hierin worden de kaders opgesteld voor mogelijke planologische ontwikkelingen, waarbij sprake is van uitnodigingsplanologie. Dat betekent dat het omgevingsplan open normen zal bevatten waarmee ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden worden aangeboden. Op deze manier kunnen gebieden zich ontwikkelen zonder bij voorbaat een ‘star eindbeeld’ vast te stellen.

Daarnaast zet de gemeente zich ook actief in om initiatiefnemers uit te nodigen en in de ‘verleiding’ te brengen om te investeren in een bepaald gebied. In het plangebied en omgeving wordt komend jaar nader onderzoek uitgevoerd naar relevante milieuaspecten voor het omgevingsplan.

Bijlagen



Bijlage 1: Typisch De Hoven Noord

Identiteit van De Hoven Noord

De Hoven is ontstaan op een zandrug (oeverwal) in de oude IJsselmeander. Het ligt op de plek waar de wegen vanuit Arnhem en Apeldoorn samenkomen bij de oversteek naar de stad Zutphen. Halverwege de 17e eeuw stonden op deze plek vijf huizen. Aan het einde van de 17e eeuw werd de grond als 'hoven' verkocht en begon de bebouwing zich over een groter gebied te verspreiden. Het was het begin van De Hoven zoals we dat nu kennen, maar dan zonder het wegenpatroon zoals we dat nu zien.

Even verderop in de uiterwaarden en naast Huize De Marsch kwamen steenfabrieken. Huize De Marsch werd aan het einde van de 18e eeuw afgebroken.

Met de opkomende industrialisatie nam de welvaart en daarmee de vervoersbewegingen toe. Dit geldt ook voor Zutphen en De Hoven. Dit resulteerde aan het begin van de 19e eeuw in twee Rijksstraatwegen die Zutphen met Apeldoorn en Arnhem verbond. Later die eeuw kwam daar de treinspoorverbinding met deze twee steden bij. Was de Hoven voor de industrialisatie de locatie waar reizigers konden overnachten om vervolgens de volgende dag de tocht naar de overzijde van de IJssel te vervolgen naar Zutphen, kwam deze functie met de Rijksstraatwegen en spoorverbindingen te vervallen. De Hoven groeide met deze ontwikkelingen mee en werd een 'dorp' doorkruist door de Rijksstraatwegen en het spoor.

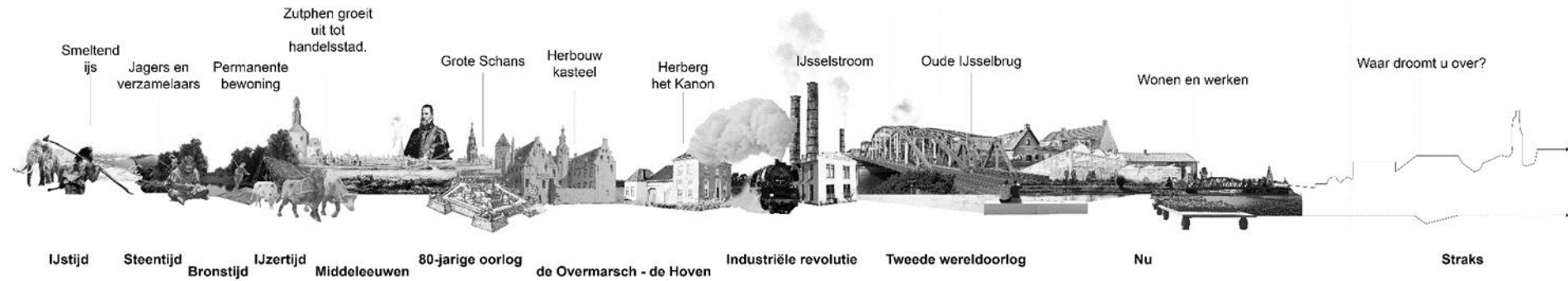
Rond 1830 stonden in De Hoven ongeveer 40 huizen voor ruim 300 inwoners. Hoewel er langzaam een wijk begon te ontstaan bestond het merendeel van deze huizen uit voornamelijk boerderijen. De eerste boerderijen waren zogenoemde T-boerderijen, later kwamen er ook 'krukhuisen'. Daarbij zijn het woonhuis en het bedrijf in een L-vorm met elkaar verbonden. Ook komen boerderijen voor waarbij het woonhuis en het bedrijf onder één dak liggen. De ontwikkeling van de boerderij-typen in De Hoven sluit daarmee aan bij die in de wijde omgeving. Een belangrijke bron van inkomsten voor de inwoners van De Hoven was tuinbouw. Helemaal toen de gemeente tuinbouwgrond in erfpacht ging uitgeven en in 1917 de groenteveiling werd geopend. De tuinbouw was in dit type landschap langs de IJssel niet zonder risico. Waar water is stroomt dit wel eens over. Langs de IJssel gebeurde dit door water dat met enige regelmaat over de dijk heen stroomde en het achterland inundeerde of door dijkdoorbraken. Deze dynamiek tussen landschap en water zorgde ook voor zeer vruchtbare afzettingen wat het landschap weer interessant maakte voor de tuinbouw.

Dorps karakter

Door zijn unieke ligging en de ontstaansgeschiedenis heeft De Hoven een bijzondere positie: een wijk met een dorps en groen karakter direct tegenover het centrum van de stad. Bevind je je in De Hoven dan voelt het qua maatschaal en atmosfeer aan als een dorp. Begeef je je op de Rijksstraatweg dan kom je meer in de stedelijke sfeer van Zutphen terecht. De bijzondere positie van De Hoven komt door de IJssel die tussen De Hoven en Zutphen ligt en maakt dat je de sprong over de IJssel moet maken om in Zutphen of in De Hoven te komen. Juist de combinatie van rivier en stad geeft De Hoven gemengde stadse en dorps kwaliteiten, oftewel haar identiteit:

- stadse elementen als 'voorpost' van Zutphen, bijvoorbeeld de herbergen;
- landelijke elementen, bijvoorbeeld de boerenwoningen en het stratenpatroon van de oude ruilverkaveling (de hoven).

Tijdlijn ontwikkeling De Hoven Noord



De dualiteit tussen enerzijds het dorpse karakter van De Hoven en anderzijds de ontstane stedelijkheid toont zich in de concentratie van de ruimtelijke structuur bij de brug over de IJssel. Hier ligt het zogeheten scharnierpunt tussen 'stad en land'. Naar het achterland van De Hoven waaieren de wegen uit en ligt de bebouwing verspreid in het landschap en bevinden we ons duidelijk in de meer landelijke omgeving met een dorps karakter.

Boerennederzetting

De Hoven ontstond als boerendorp. De gebouwen in het oudere gedeelte zijn van oorsprong dan ook boerderijen, waar grote stukken land omheen lagen. Door uitbreidingen in De Hoven met nieuwe woningen zijn deze stukken land steeds kleiner geworden. Aan de grote tuinen van de oudere woningen is deze structuur nog steeds herkenbaar. Vanuit De Hoven werden groente en etenswaren geproduceerd voor de stad Zutphen. Als er markt was in het centrum van Zutphen dan gingen de boeren uit De Hoven met platte wagens hun waren verkopen in de binnenstad.

Onafhankelijke nederzetting

De Hoven functioneerde lang - en misschien nog steeds wel - als een onafhankelijk dorp. Hierbij hoorden eigen gewoonten. Zo had iedereen in De Hoven een bijnaam, omdat er veel mensen van dezelfde familie (en dezelfde naam) in de wijk woonden. Ook kende De Hoven een eigen variant op Sint Maarten, Vastenavond geheten. De Hoven kent een eigen feest, het Heufs Volksfeest. Deze onafhankelijkheid en de daarbij behorende identiteit zijn nog altijd diep verankerd in De Hoven en voelbaar als je je in De Hoven begeeft. Een karakteristiek kenmerk waarvan de huidige bewoners graag zien dat dit in de toekomstige gebiedsontwikkeling een plek krijgt.

Historisch gezien heeft De Hoven veel winkels en bedrijfjes. Met onder andere een kruidenier, bakkers, slagers, kappers, fietsenmakers, melk- en groenteboeren, een schoenmaker, pompstations, taxibedrijf, café en een postkantoor/bank, was in vroeger tijden alles verkrijgbaar in De Hoven. Het zou voor de toekomstplannen interessant zijn deze voorzieningen op een hedendaagse wijze terug te laten komen.



Landschapstypenkaart De Hoven Noord

Kampenlandschap

Empe

Oeverwalllandschap

Uiterwaarden

Legenda

Basis:

- Plangebied
- Infrastructuur
- Spoorlijn
- Water
- Bebouwing / dorpen

Landschappelijke elementen:

- Opgaande groenstructuren
- Rechthoekige (groen)structuren
- Bomenlaan



0 95 190 380 570 760 Meters

Landschapstypenkaart met hoogtekarte en landschappelijke elementen (Bron: BügelHajema Adviseurs)

Waarden en karakteristiek

De waarden en identiteit van de Hoven tonen zich zowel in cultuurhistorische context als in landschappelijke context. Natuurlijk heeft het een invloed op het ander. Er wordt (van oorsprong) op de hoger en droger gelegen gronden gewoond en op lager gelegen gronden vindt vaak landbouw plaats. Echter in ieder landschapstype gebeurt dit weer op geheel eigen wijze. Vandaar dat voor de waarden en identiteit van De Hoven zowel gekeken wordt naar de landschappelijk ontwikkeling vanuit bodem, water en geomorfologie als naar de cultuurhistorische component waarin de mens en zijn handelen in het landschap centraal staan.

Het landschap

Het landschap staat centraal in De Hoven Noord. Het is het landschap waarin de mensen geboren zijn of wonen. Het is het landschap waarmee ze zich verbonden voelen en het is het landschap waar ze op uitkijken, doorheen dwalen, een bedrijf hebben ze hun herinneringen hebben. Het plangebied is gelegen in het landschapstype oeverwallenlandschap en grenst aan het uiterwaarden landschap (in het oosten) en kampenlandschap (in het westen).

Oeverwallenlandschap

Dit type landschap ontstaat door natuurlijke processen in rivierengebieden zoals bij de rivier de IJssel. De oeverwal ontstaat door overstromingen van de rivier waarbij sedimenten worden afgezet. De zandafzettingen bestaan vooral uit grof en fijn zand. De ontstane langgerekte oeverwallen langs de rivieren functioneren als natuurlijke dijken die het achterland beschermen tegen het buiten de oevers treden van de rivier en zorgen dat de rivier in zijn stroombedding blijft. Bij hoogwater treedt de rivier opnieuw buiten zijn oevers. Dit heeft ertoe bijgedragen dat de oeverwallen een gelaagde structuur hebben. Iedere laag staat voor een overstroming die geleid heeft tot een sedimentafzetting.

Een onbedijkte rivier is zogezegd altijd ‘aan de wandel’. Dit betekent concreet dat de bedding van de rivier door het opslibben van sedimenten of het uitschuren (eroderen) van bochten verplaatst. Zo zijn de Oude IJssel en Emper Meander ontstaan.

Tussen oeverwallen bevinden zich de lagere delen. Hier verzamelde zich vaak het water tijdens overstromingen. Omdat het water zijn stroomsnelheid kwijtraakt worden de fijnere sedimenten afgezet. Het landschap van de oeverwallen is daardoor vaak een heel vruchtbaar landschap. Deze vruchtbare gronden worden veelal gebruikt voor landbouw en de klei voor het maken van bakstenen. Het kenmerkende verkavelingspatroon voor dit landschap is een onregelmatige blokverkaveling met grillige perceelvormen.

Uiterwaardenlandschap

Het uiterwaarden landschap is een specifiek type landschap dat zich kenmerkt door de ligging langs rivieren en de dynamische interactie tussen water en land. De uiterwaarden zijn de gronden tussen het zomerbed van een rivier en de hoge winterdijk. Bij hoogwater mogen de uiterwaarden onderstromen. Hierdoor krijgt de rivier bij hoogwater meer ruimte om te stromen en worden de bewoners achter de winterdijk beschermd tegen het hoge water in de rivier. Over het algemeen zijn uiterwaarden vlakke stukken land. Door het overstromen met rivierwater is het ook vruchtbaar land omdat hier fijnere sedimenten worden afgezet. In uiterwaarden zijn vaak nog mee stromende nevengeulen te vinden. Vanwege de vruchtbare grond worden de uiterwaarden vaak gebruikt voor landbouw en vooral de nattere delen meer voor veeteelt.

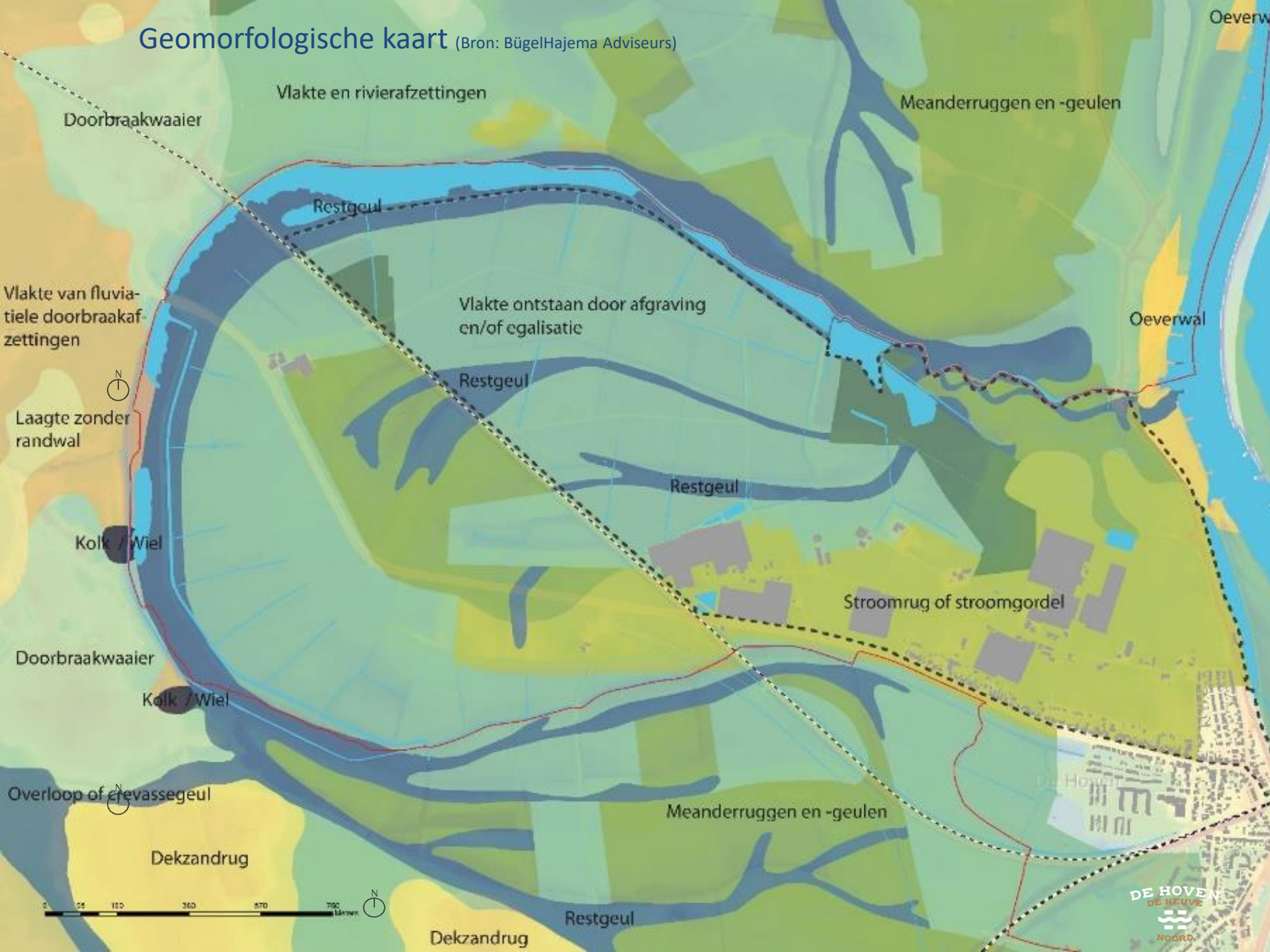


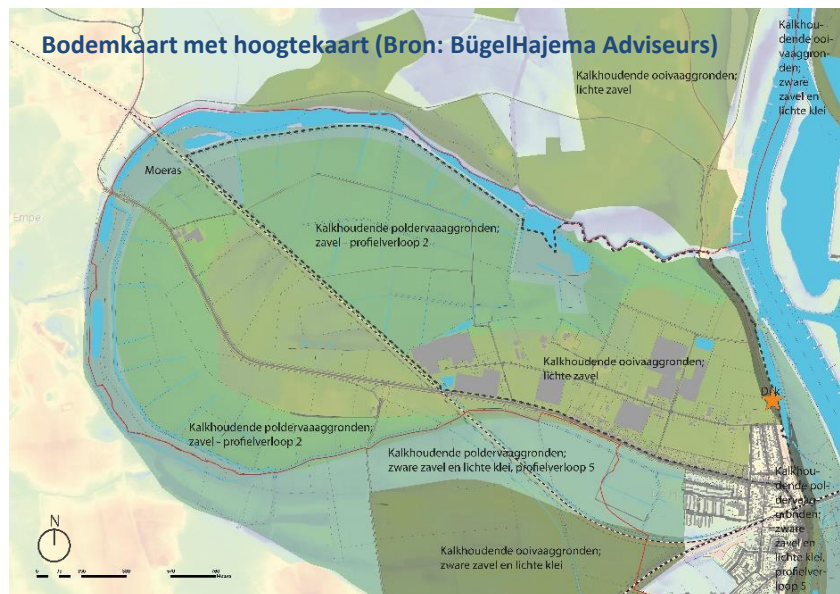
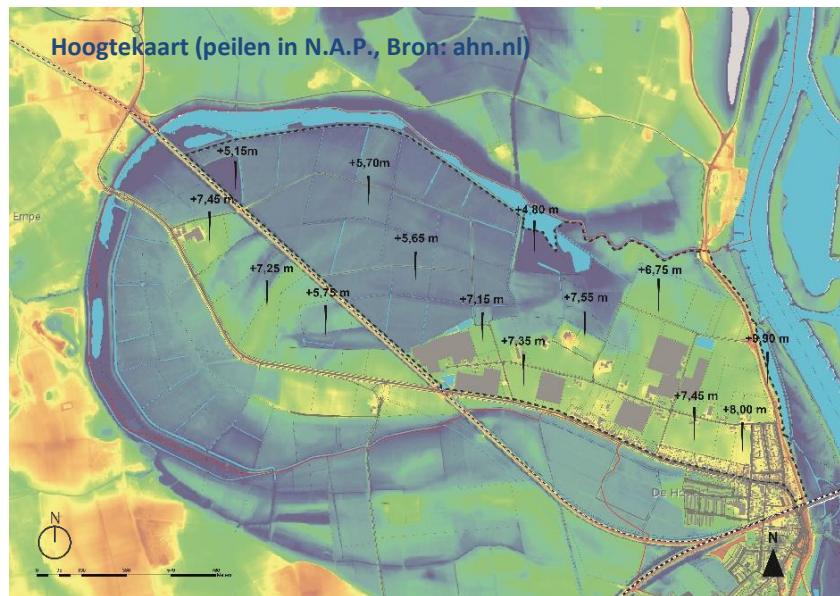
Oeverwallenlandschap in plangebied De Hoven Noord



Uiterwaardenlandschap van de IJssel, grenzend aan het plangebied

Geomorfologische kaart (Bron: BügelHajema Adviseurs)





Legenda

Basis:

- Plangebied
- Infrastructuur
- Spoorlijn
- Water
- Bebouwing / dorpen

Geomorfologie, bodem, hoogte en water

Geomorfologie en bodem

De geomorfologische kaart toont heel helder wat de invloed van de rivier op het landschap is geweest. Het dal van de IJssel betreft van oorsprong een loop van de Oer-Rijn. De Oer-Rijn heeft grote hoeveelheden grind en zand afgezet. Het dal is tussen 60.000 en 40.000 jaar geleden geleidelijk aan verlaten. Het IJsseldal zelf fungeerde vanaf dat moment alleen nog als een regionaal afwateringssysteem met diverse beekjes. In het daarop volgende periode tussen 30.000 tot 14.000 jaar geleden werd de verlaten riviervlakte in het IJsseldal grotendeels afgedekt met een dun pakket dekzand. In het IJsseldal ontstonden vlakke afvoerloze laagtes, dekzandkopjes en langgerekte ruggen.

De jongste dekzandafzettingen die op grote schaal in het IJsseldal worden aangetroffen, zijn gedurende de laatste koude fase in het Weichselien (IJstijd) gevormd. Het zijn voornamelijk verstuiwingen van al aanwezige dekzandruggen. Het zand is vermoedelijk in latere perioden grotendeels door de Gelderse IJssel opgeruimd. In het Vroeg- en Midden Holoceen zijn in dit gebied ook verscheidene beken actief geweest. Deze waterden vanaf de stuwwallen in het oosten richting de laagste punten in het IJsseldal af. Ook deze afzettingen zijn vermoedelijk (grotendeels) opgeruimd door de Gelderse IJssel.

Ter hoogte van De Hoven was oorspronkelijk sprake van een oost-west gerichte zijarm van de IJssel. De vorming daarvan wordt over het algemeen in de periode 900 -1200 AD gedateerd. De IJssel heeft zich in dit gebied halverwege de 14^e eeuw vertakt in meerdere kleinere rivierarmen. Het gehele plangebied ligt in feite in de binnenkant van een grote oude meander van de IJssel, waar ook kronkelwaardruggen en kronkelwaardgeulen zijn ontstaan. In de Late Middeleeuwen is mogelijk lokaal verstuiwing van rivierzand opgetreden. (Bron: 'N345 Rondweg De Hoven, Zutphen, inventariserend veldonderzoek (booronderzoek), ADC, 2014)

Langs de IJssel is de afzetting van de oeverwal zichtbaar. Ten westen van de oeverwal zijn stroomruggen te zien in de oude IJssel meander. Stroomruggen zijn ontstaan op plaatsen waar de rivier stroomde, welke regelmatig buiten de oevers trad. In de loop van de tijd nam de rivier een andere route en bleef een hoger gedeelte in het landschap achter. De hogere rug waar De Hoven op is ontstaan is een restant van een oud dekzandterras.

In het gebied zijn er verschillende bodemsoorten aanwezig. Het Uiterwaardenlandschap heeft veelal kalkhoudende poldervaaggronden die zavelhoudend zijn. In het oeverwallenlandschap zijn veelal kalkhoudende ooigronden met zware en lichte klei aanwezig.

Hoogte en water

Op de hoogtekaart is de geschiedenis van de rivier de IJssel ook goed af te lezen. Zoals treffend in de structuurvisie wordt aangegeven meanderde deze door het dal tussen de Veluwe en Salland. Hoewel de huidige rivier (door bedijking) een minder 'dynamisch leven leidt', zijn deze oude meanders nog goed terug te vinden in de landschappelijke geschiedenis. De hoogtekaart biedt hier waardevolle informatie over en toont fraai de oude meander van de rivier. Deze zijn blauw van kleur op de kaart. De gele en oranje kleuren duiden op de verhoogde stroomrug en dekzandterras.

Op dit moment heeft een deel van de oude meander een waterafvoerende functie. In de lagere delen van de Overmarsch wordt het gebied ontwaterd door een patroon van sloten die afwateren op de oude IJsselarm. Een belangrijke waterloop in het gebied is de Hoendernesterbeek.

Daar waar de oude IJssel meander zich het Veluwe massief insnijdt is sprake van een bijzondere waterhuiskundige situatie. Hier komt heel veel schoon kwelwater aan het oppervlak wat leidt tot bijzondere flora en fauna leef-biotopen.

Natuurkaart De Hoven Noord

Legenda

Basis:

- Plangebied
- Infrastructuur
- Spoorlijn
- Water
- Bebouwing / dorpen
- Natura 2000
- Gelders Natuur Netwerk
- Groene Ontwikkelingszone
- Water

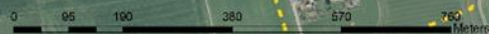
(Bron: BügelHajema Adviseurs)

Basis:

Basis:

-  Plangebied
 Infrastructuur
 Spoorlijn
 Water
 Bebouwing / dorpen
 Natura 2000
 Gelders Natuur Netwerk
 Groene Ontwikkelingszone
 Water

(Bron: BügelHajema Adviseurs)



Natuur

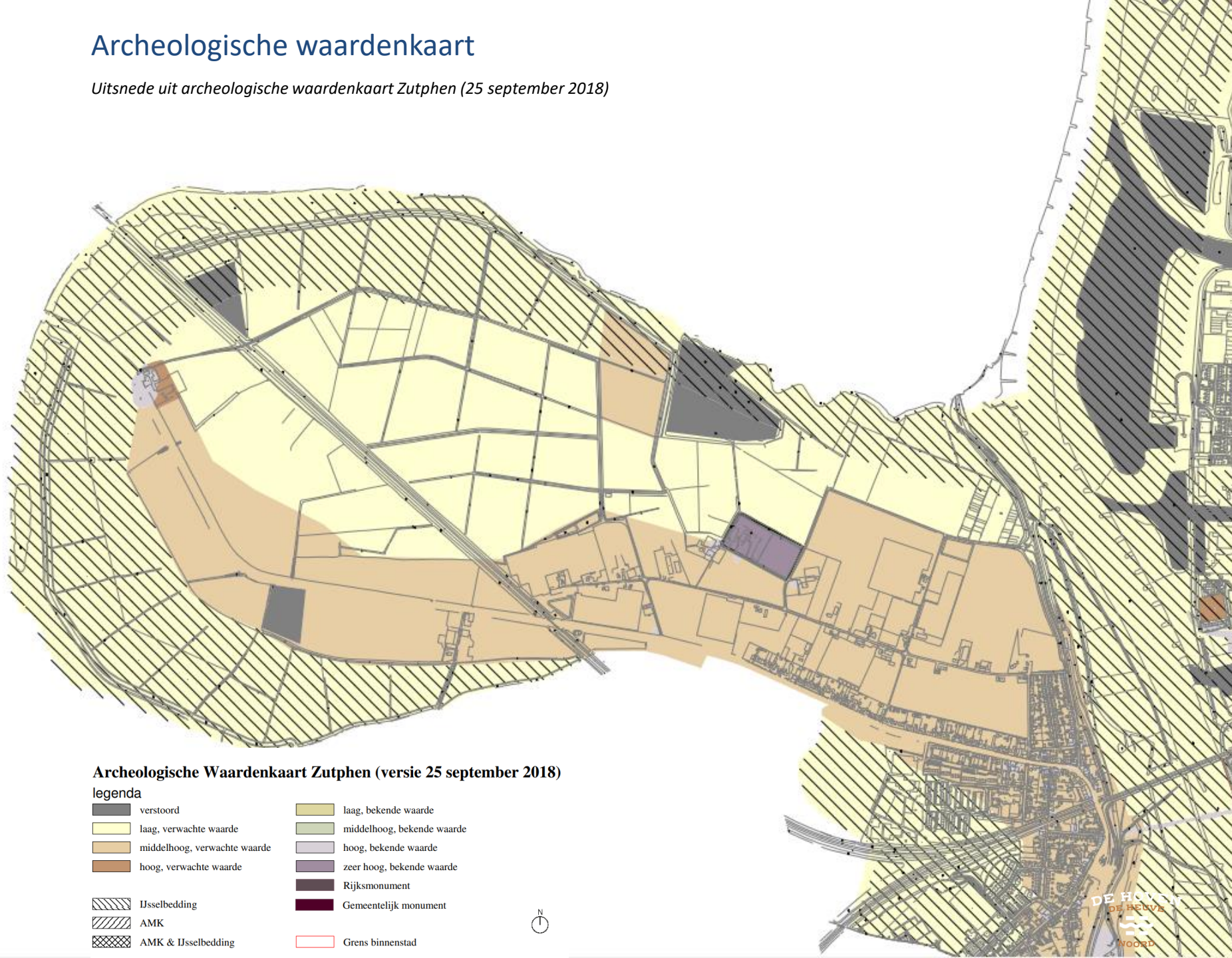
De oude meanderbochten in de IJssel en de doorsnijding van de zandgronden zijn ontstaan in tijden van grotere afvoer. In het traject van de Midden-IJssel monden veel beken uit in de rivier. Bij de Hoven is de Voorstondense Beek verbonden met de oude IJsselmeander die via de Hoendernesterbeek noordelijk van de zandrug uitkomt in de IJssel. De IJssel meander is een natuurgebied met Veluws grondwater. Deze bijzondere situatie met invloeden van schone kwel in combinatie met de natuurlijke gradiënt zorgt voor een natuurrijk gebied met zeldzame planten en diersoorten.

In en nabij het plangebied liggen beschermde natuurgebieden: Gelders natuurnetwerk (donkergroen) en Natura 2000 (uiterwaarden). Ten noorden van het plangebied is een Groene ontwikkelingszone gelegen (zie afbeelding hiernaast). Dit betreft onder andere de Empermeander, een natuurgebied dat wordt gevoed door de Voorstondense Beek. Deze valt op in het landschap door de aanwezige boombeplantingen. Daarbij geldt dat het deel grenzend aan het Veluwe massief zoals eerder aangegeven extra waardevol is vanwege de uitzonderlijke schone kwel die hier naar boven komt.

De Empermeander bestaat uit open, deels verland water met rietlanden en bospercelen. De Overmarsch en de Sprabanen kennen erfbeplantingen bestaande uit populieren en meidoorns. Natuurwaarden zijn gekoppeld aan de Empermeander (o.a. moerasvogels, steenuil en kamsalamander) en aan het open, nagenoeg onbebouwde landbouwgebied ten westen van de spoorlijn.

Archeologische waardenkaart

Uitsnede uit archeologische waardenkaart Zutphen (25 september 2018)



Archeologische Waardenkaart Zutphen (versie 25 september 2018)

legenda

	verstoord		laag, bekende waarde
	laag, verwachte waarde		middelhoog, bekende waarde
	middelhoog, verwachte waarde		hoog, bekende waarde
	hoog, verwachte waarde		zeer hoog, bekende waarde
	IJsselbedding		Rijksmonument
	AMK		Gemeentelijk monument
	AMK & IJsselbedding		Grens binnenstad

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het plangebied ligt in het IJsseldal, ten westen van de huidige loop van de IJssel. Uit archeologisch bureauonderzoek voor het geplande wegtracé voor de rondweg zijn in het plangebied van De Hoven zones aanwezig van middelhoge (zandrug) en lage archeologische verwachting (lagere delen). De oude zijarmen van de IJsselarm zijn aangeduid als IJsselbedding met een lage archeologische verwachtingswaarde.

Voor de zones van de middelhoge verwachtingswaarde gaat het om zones waar met name op dekzandruggen/koppen sporen en vondsten uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd worden verwacht. Verder is binnen het plangebied sprake van oude zijarmen van de IJssel.

Het dal van de IJssel betreft van oorsprong een loop van de Oer-Rijn. De Oer-Rijn heeft grote hoeveelheden grind en zand afgezet. Het dal is tussen 60.000 en 40.000 jaar geleden geleidelijk aan verlaten. Het IJsseldal zelf fungeerde vanaf dat moment alleen nog als een regionaal afwateringssysteem met diverse beekjes. In de daarop volgende periode tussen 30.000 tot 14.000 jaar geleden werd de verlaten riviervlakte in het IJsseldal grotendeels afgedekt met een dun pakket dekzand. In het IJsseldal ontstonden vlakke afvoerloze depressies, dekzandkopjes en langgerekte ruggen.

De jongste dekzandafzettingen die op grote schaal in het IJsseldal worden aangetroffen, zijn gedurende de laatste koude fase in het Weichselien (IJstijd) gevormd. Het zijn voornamelijk verstuvingen van al aanwezige dekzandruggen.

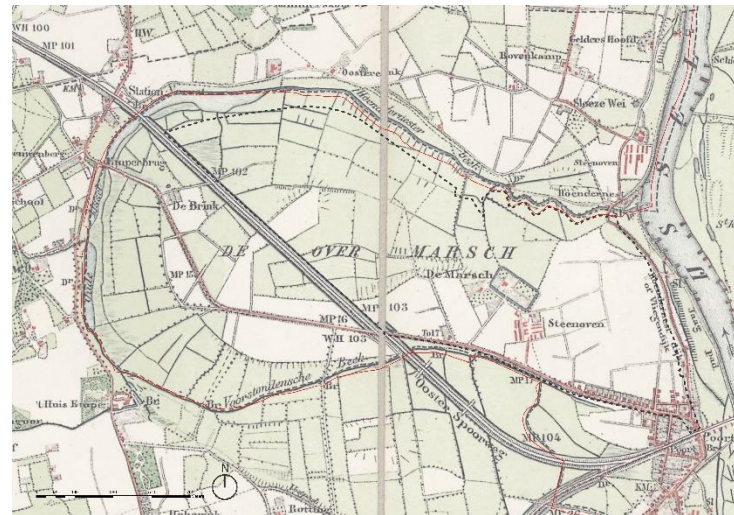
Het zand is vermoedelijk in latere perioden grotendeels door de Gelderse IJssel opgeruimd. Kleine dekzandkoppen kunnen bewaard zijn gebleven. In het Vroeg- en Midden Holoceen zijn in dit gebied ook verscheidene beken actief geweest. Deze waterden vanaf de stuwwallen in het oosten richting de laagste punten in het IJsseldal af. Ook deze afzettingen zijn vermoedelijk (groten)deels opgeruimd door de Gelderse IJssel.

(Bron: 'N345 Rondweg De Hoven, Zutphen, inventariserend veldonderzoek (booronderzoek), ADC, 2014)

Historische kaarten De Hoven Noord



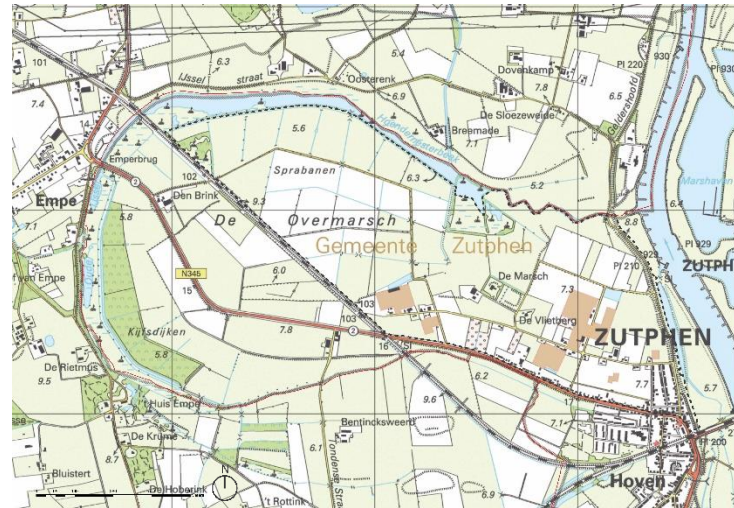
Historische kaart 1850 (Bron: Topotijdreis)



Historische kaart 1901 (Bron: Topotijdreis)



Historische kaart 1950 (Bron: Topotijdreis)



Historische kaart 2000 (Bron: Topotijdreis)

Cultuurhistorie

Cultuurhistorie vertelt het verhaal van de menselijke invloed in een gebied. Deze menselijke invloed is over het algemeen ingegeven op basis van de geomorfologische ondergrond en de daarbij behorende landschapstypen, bodem, water en hoogtes.

Op de historische kaarten van 1850, 1901 en 1950 is achtereenvolgens te zien dat het verkavelingslandschap nagenoeg onveranderd is gebleven tot aan het ruilverkavelingslandschap van circa 1970. Vanaf 1970 is te zien dat er een bepaalde ordening in de kavelrichting gaat komen die meer noord-zuid is georiënteerd.

Op alle kaarten is de Weg naar Voorst naar zichtbaar. Deze weg, die vervolgens doorloopt naar Apeldoorn, is één van de oudste structuren in het gebied. Deze weg loopt logischerwijze over de zandige rug in het gebied. Zowel de oude weg als de zandrug hebben een belangrijke rol gespeeld in de situering van bebouwing en de oriëntering van de verkaveling in het landschap. Hoewel de bebouwing in het gebied aanvankelijk schaars was en zich hoofdzakelijk op de stroomrug bevond is deze vooral in de twintigste eeuw sterk uitgebreid. Een andere belangrijke verandering is de aanleg van de rondweg. De hoofdweg volgt niet langer de natuurlijke hoogte van de stroomrug. De Weg naar Voorst is afgeschaald naar 30 km en is weer een weg van het dorp geworden.

In het plangebied zijn een aantal markante plekken en in het oog springende structuren te benoemen die de dragers van het gebied zijn en het zijn specifieke identiteit geven.

Belangrijke structuren zijn:

- De IJssel met uiterwaarden en dijken.
- De oude IJssel meander met zijn landschappelijke laagte.
- De Empermeander, Voorstondensebeek en Hoendernesterbeek en omringend uniek natuurgebied.
- De oost-west georiënteerde zandrug.
- De oude Weg van Voorst naar Zutphen.
- De spoorlijn.
- Het oude bebouwingslint langs de Weg naar Voorst.

Belangrijke markante plekken in het gebied zijn:

- Voormalig kasteel de Marsch.
- Vlietberg met de oude hoeve / voormalige plek steenoven.
- De oude tuinderijen ontstaan rond de 19^{de} eeuw.
- Het natuurgebied bij de Empermeander.
- Sprabanen met meidoornhagen.
- De oude lanen en houtwallen in het gebied.

