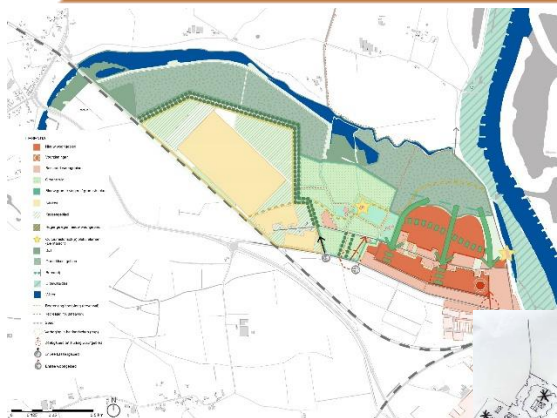


De Hoven Noord – 24 september 2025



- 18.30** – Inloop met koffie en thee
- 19.00** – Welkom door het bestuur van Wijkplatform De Hoven
- 19.05** – Programma en inhoudelijke opening door gespreksleider en programmamanager De Hoven Noord: Marcel Jongmans
- 19.15** – Stand van zaken wijkenquête en planning WOP (procesregisseur Wijkplatform De Hoven)
- 19.25** – Uitleg en toelichting **concept stedenbouwkundig plan** (BügelHajema)
- 19.55** – Toelichting **Mooie plekken in de wijk** (Wijkplatform De Hoven)
- 20.15** – In gesprek bij thematafels (kleine groepen, roulerend):
 - Wonen** (BügelHajema & Heijmans)
 - Mooie plekken** (Wijkplatform)
- 21.00** – Plenaire afsluiting: samenvatting en hoe nu verder
- 21.15** – Einde

Waar staan we nu en wat is het doel van de avond?



Masterplan



SO SP december 2024



Concept VO SP juni 2025

**Vaststelling VO
SP december
2025**

Er zijn veel thema's om rekening mee te houden:

Elk thema heeft een ruimtevraag, soms zijn er ook tegengestelde belangen:

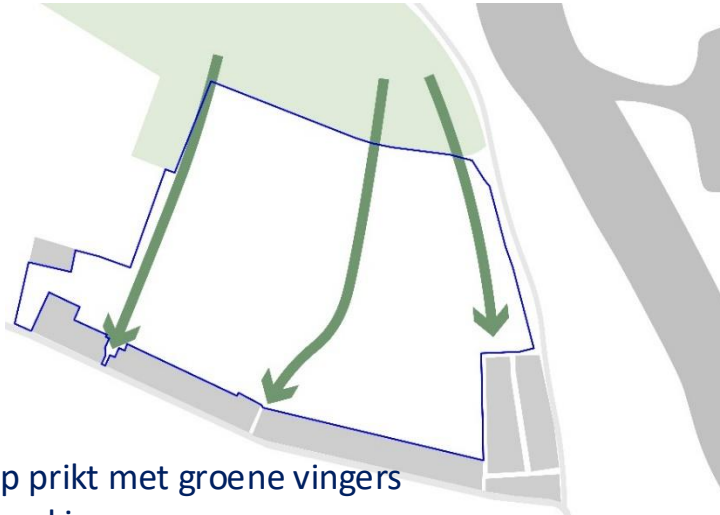
- Relatie dichtheden, woningaantallen en leefbaarheid
- Ecologie vraagt groene ruimte, vaak onverlicht. De mens wil een veilige, verlichte en toegankelijke groenruimte.
- Wonen aan het groen maar ook woningen bereikbaar houden voor hulpdiensten
- Geen hoogbouw maar wel veel vraag naar appartementen voor jongeren en ouderen
- Auto-luwe wijk maar openbaar vervoer is geen alternatief voor De Hoven Noord
- En nog veel meer...

Een puzzel met veel vraagstukken...

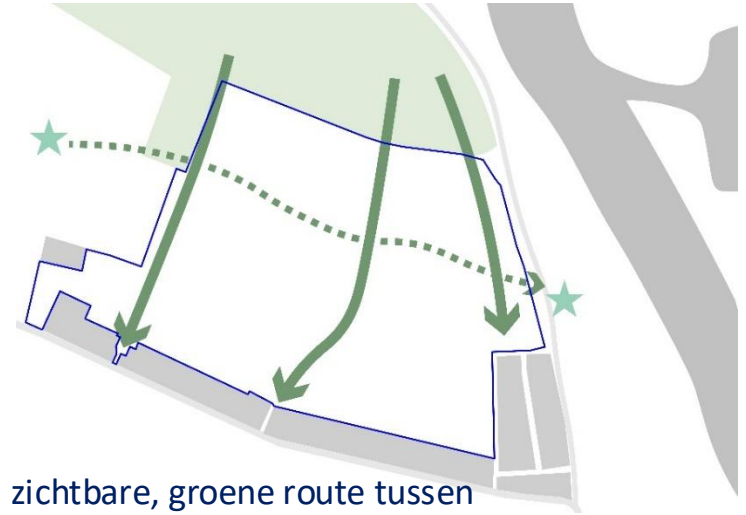
... en maar één ruimte om in te delen!



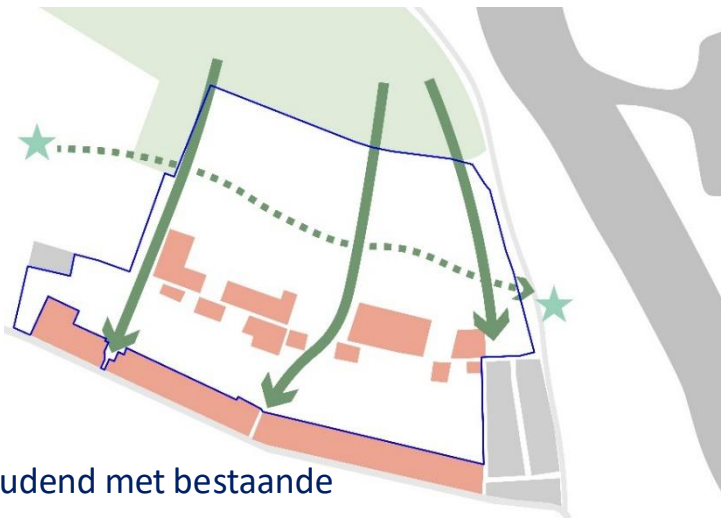
Terug naar de basis: de principes van het ontwerp



Het landschap prikt met groene vingers
De Hoven Noord in



Een zichtbare, groene route tussen
cultuurhistorische parels



Rekening houdend met bestaande
(lint)structuren



Fietsverbindingen door het woongebied
zijn leidend

De principes vormen het RAAMWERK voor het stedenbouwkundig plan



VO stedenbouwkundig plan – september 2025



Groene vingers

- Groene vingers als drager
- Robuuste linten verbinden landschap
- Schaduw, verkoeling, waterberging, biodiversiteit
- Leef- en ontmoetingsruimtes (paden, speelvoorzieningen, voedselplekken)





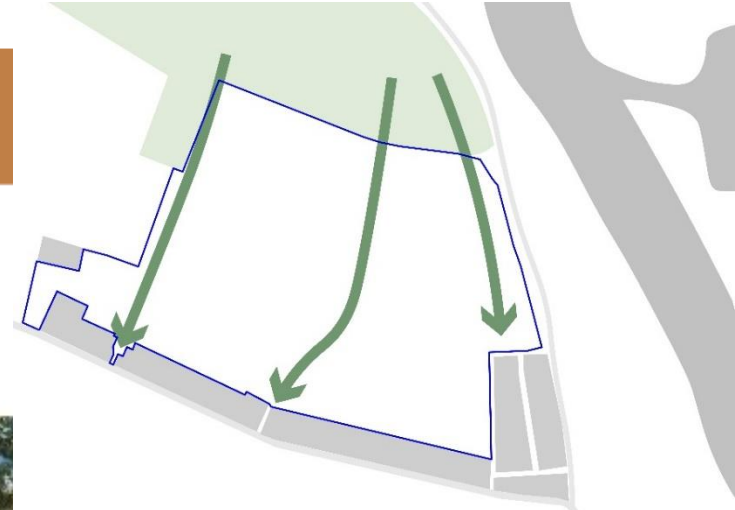
Het is heerlijk rustig
zonder al dat autover-
keer.

Goedemorgen! Wat
een mooie dag, hè?

Ik ga zo naar de
gezamenlijke tuin.
Moet de courgettes
water geven.

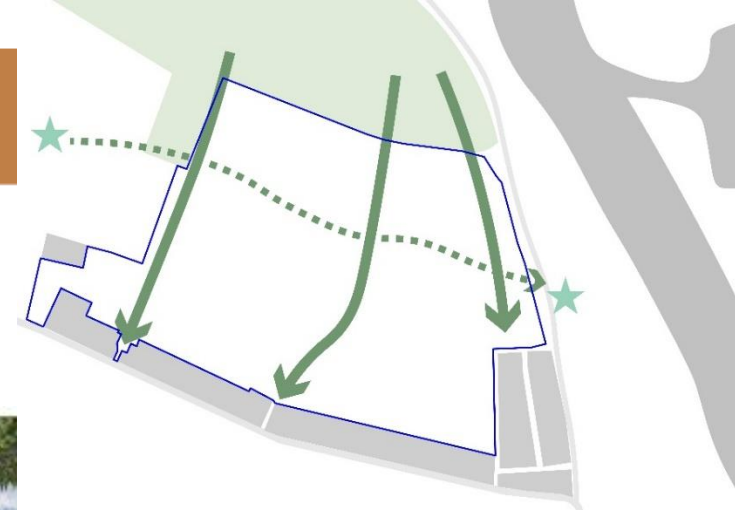
Wij maken straks
soep van de toma-
ten die we gisteren
geogst hebben.

Primaire groenvoorziening



Sfeer primaire groenvoorziening: parklandschap (bronnen: Aan de Vallei, Weidewald, De Kwekerij, Kwadijkerpark, Maanwijk)

Secundaire groenvoorziening



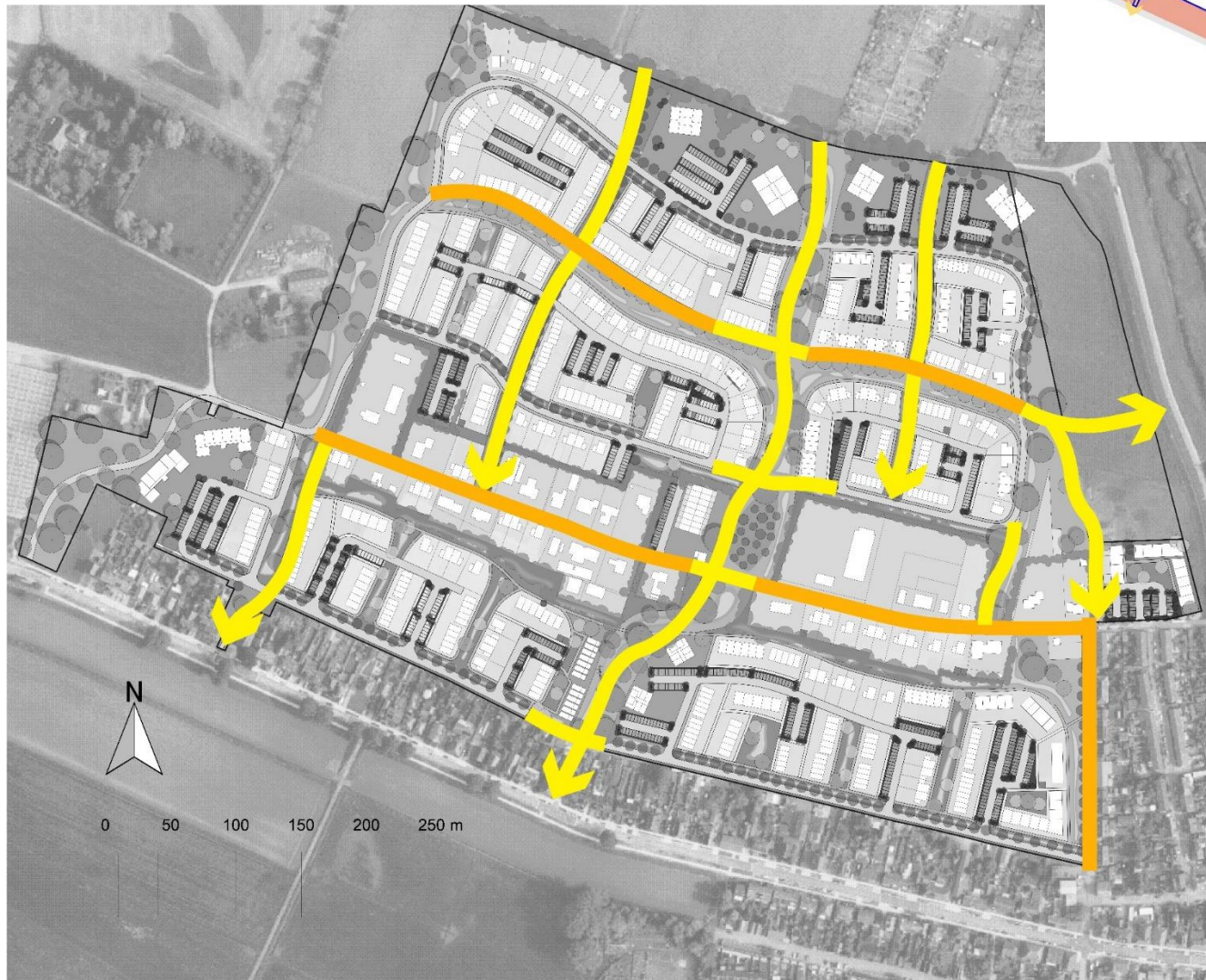
Sfeer secundaire groenvoorziening (bronnen: De Kreekvelden, Wilgenpoort, Nijmegen Lent Stelt Zuid, Park Vijfsluizen)

Groen in de woonbuurten



Fietsstructuur = gekoppeld aan groenstructuur

- Fietspaden
- Fietsstraten



Fietsstructuur = gekoppeld aan groenstructuur



Wie wonen er straks in De Hoven Noord?

- In het plan is ruimte voor verschillende doelgroepen
- Door het plan heen is er een variatie van woningtypes en segment

Zo ontstaan er **‘mini-maatschappijtjes’**

Als vertaling van de mini-maatschappijtjes naar de toekomstige gebruikers zijn er denkbeeldige **persona's** opgesteld.

Woningsegment (afwegingskader)	Cat. (afwegingskader)	Prijspeil 2024 (afwegingskader)	Prijspeil 2025 (collegevoorstel)	Percentage (afwegingskader)
Sociale huurwoning	1	Huur tot liberalisatiegrens	Huur tot liberalisatiegrens (€900,07)	25-30%
Goedkope koopwoning	2	Koop tot €250.000	Koop tot €300.000	20-30% waarvan min. 5% in goedkope koopwoning
Middenhuur woning	2	Huur liberalisatie-grens tot €1.123,13	Huur liberalisatiegrens tot €1.184,83	
Betaalbare koopwoning laag	2	Koop €250.001 - €300.000	Koop €300.001 - €350.000	
Betaalbare koopwoning hoog	3	Koop €300.001 - €355.000	Koop €350.001-€405.000	10-30%
Vrije sector	4	Koop vanaf €355.001 of dure huurwoningen (huurprijs hoger dan grens middenhuur)	Koop vanaf €405.001 en dure huurwoning (huurprijs hoger dan grens middenhuur)	max. 30%
*Bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen dient minimaal 50% van de toe te voegen woningen gerealiseerd te worden in de categorieën 1 en 2.				
**Bij woningbouwprojecten met meer dan 500 woningen (al dan niet gefaseerd) geldt een maximum van 25 woningen in "goedkope koopwoning"				

Personages in De Hoven Noord

Daan (23)

Jongere op zoek naar zelfstandigheid

- Woonsituatie: Nu nog woonachtig bij zijn ouders in De Hoven
- Opleiding: MBO Werktuigbouwkunde afgerond

Daan werkt als monteur bij een lokaal installatiebedrijf. Hij is technisch onderlegd, pakt graag praktisch werk aan en heeft een vast dienstverband met doorgroei-mogelijkheden. Zijn werk vindt hij belangrijk, maar het hoeft niet zijn hele leven te bepalen, stabiliteit is belangrijker dan ambitie.



Doelen en motivaties

Zijn grootste wens is om zelfstandig te gaan wonen. Niet om ver weg te trekken, maar juist om in De Hoven te blijven: dicht bij zijn werk, familie en zijn sociale netwerk zoals Z.V.V. De Hoven.

Een studio of compacte prefabwoning zou voor hem ideaal zijn: overdreven luxe, privacy, rust en rust voor zichzelf. Betaalt staat daarbij voor sociale huurwoning voorkeur.

Pijnpunten en frustraties
Daan ervaart frustratie zoeken naar een wo-

Persoonlijkheid

- Sociaal
- Hecht veel v
- Sportief (vo
- Spreekt we
- Loyaal en er

Online en offline

- Actief online
- Instagram e
- Zoekt wonin
- Hoort via vi



In het dorp is er een schaars aanbod en de wachttijden zijn lang. Hij voelt zich klem zitten: hij wil graag op eigen

Jasmijn en Bas (29 & 31)

Jong gezin zoekt eerste koopwoning

- Woonsituatie: Wonen samen in huur-appartement in Zutphen
- Sinds kort ouders van hun eerste kindje: Mats van 8 maanden

Jasmijn werkt parttime als verpleegkundige in het ziekenhuis. Haar werk is intensief maar geeft haar veel voldoening door het persoonlijke contact met patiënten. Bas is projectleider bij een middelgroot bouwbedrijf en werkt fulltime. Hij is handig en vind het leuk om zelf te klussen in huis.



Doelen en motivaties

Hun grote wens is om een betaalbare koopwoning te vinden waar ze als jong gezin kunnen wortelen.

Ze zoeken een kindvriendelijke wijk met speelgelegenheden, voldoende voorzieningen zoals scholen en winkels in de buurt, en een goede bereikbaarheid van de kinderopvang en hun werk.

Een huis met een tuin is belangrijk, net als voldoende ruimte om op termijn misschien nog een tweede kind te krijgen. Ze willen niet tijdelijk wonen, maar echt investeren in een plek voor de lange termijn.

Persoonlijkheid en interesses

- Hechten waarde aan rust, ruimte en natuur
- Willen een groene en veilige omgeving voor hun kind om in op te groeien
- Jasmijn heeft een passie voor tuinieren
- Bas is praktisch ingesteld

Online en offline gedrag

- Houden nieuwbouwprojecten in de regio in de gaten
- Lid van lokale Facebookgroepen
- Zoeken dagelijks woningen via Funda
- Bezoeken woonbeurzen en informatieavonden



Sara en Lotte (33 & 34)

Zoeken duurzame gemeenschap

- Woonsituatie: Wonen samen in ruime bovenwoning Arnhem
- Focus ligt op duurzaamheid
- Bewust geen kinderen

Sara is landschaps-architect en werkt bij een bureau dat zich richt op klimaatadaptatie

Uurinclusieve Lotte op een waar ze in sociale houdt zich thema's als leefbaarheid vormen van



Doelen en motivaties

Sara en Lotte willen een woning die hun waarden weerspiegelt: compact, energie-zuinig, circulair gebouwd, bij voorkeur met gedeelde voorzieningen zoals een gemeenschappelijke tuin, werkplaats of paviljoen. Ze willen wonen in een buurt waar buren elkaar kennen, waar ontmoeten vanzelf ontstaat, en waar betrokkenheid gestimuleerd wordt. Binding met omgeving is voor hen zo belangrijk als de woning zelf. Ze staan open voor collectieve woonvormen of CPO-initiatieven. Sara en Lotte hebben geen avonden en doen alles op de fiets lopend.

Persoonlijkheid en

- Maatschappelijke t
- Gaan naar biologische vrienden
- Sara droomt van een
- Lotte houdt van s

Online en offline ged

- Volgen architectuur
- Delen ideeën op In
- Bezoeken open dag



Pijnpunten en frustraties

Het vinden van een woning of project dat hun duurzaamheids-

Familie Mulder (38, 40, 8 & 6)

Op zoek naar ruime nieuwbouwwoning

- Woonsituatie: Wonen om een tussenwoning in Zutphen
- Beiden HBO-opgeleid en kinderen zitten op de basisschool

Marleen werkt parttime als medewerker communicatie in de regio, waarbij ze ook werkt aan nieuwsbrieven en bijeenkomsten. Jeroen is financieel adviseur bij de bank en houdt zich bezig met hypotheek en verzekeringen voor particuliere klanten. Met Lena en Siem vormen ze een hecht gezin.



Doelen en motivaties

De familie wil verhuizen naar een ruime nieuwbouwwoning die hen meer leefcomfort en energiezuinigheid biedt. Ze zoeken een woning met minimaal drie slaapkamers en een extra ruimte die als werkkamer of speelkamer gebruikt kan worden. Hun ideale locatie is een rustige, kindvriendelijke wijk met voldoende groen, speeltuinen en nabijheid van scholen en voorzieningen.

Pijnpunten en frustraties

Hoewel ze goed voorbereid zijn en weten wat ze willen, merken Marleen en Jeroen dat het aanbod



van passende nieuwbouwwoningen beperkt is. Veel projecten zijn snel uitverkocht of vallen buiten hun budget, vooral als ze duurzaam gebouwd zijn. Ze willen Zutphen niet verlaten vanwege de school van hun kinderen en hun sociale kring. Onzekerheid over oplevering, stijgende bouw-kosten en ondoorzichtige meerwerkopties zijn voor hen obstakels in het beslissingsproces.

Persoonlijkheid en interesses

- Brengen graag tijd door met kinderen in natuur
- Marleen doet vrijwilligerswerk en organiseert kleinschalige activiteiten
- Jeroen is geïnteresseerd in energiezuinig wonen en leest zich goed in

Online en offline gedrag

- Lezen nieuwsbrieven van projectontwikkelaars
- Bezoeken modelwoningen en informatieavonden
- Lid van lokale Facebookgroepen
- Gebruiken LinkedIn voor updates over duurzaamheid



Personages in De Hoven Noord

Familie Rahmani (41, 38, 11, 8 & 4) Sociaal warm gezin zoekt gezinswoning

- Woonsituatie: Huurwoning in drukke wijk van Deventer
- 7 jaar geleden naar Nederland gekomen en zijn goed geworteld in Nederland

Farid werkt als praktijkdocent techniek op een VMBO-school in Zutphen. Hij begeleidt metaalbewerking en duurzaamheidstechniek. Leila werkt als begeleider voor nieuwkomersgezinnen in de regio Zutphen. Ze ondersteunt gezinnen bij hun integratie en helpt bij schoolzaken en participatie.



Doelen en motivaties

De familie zoekt een gezinswoning met een tuin. Ze zijn op zoek naar een rustige buurt waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, mensen elkaar groeten, en waar je als gezin makkelijk aansluiting vindt.

De Hoven spreekt door de dorpsoverzichtelijke nabijheid van én Zutphen. Het fantastisch deel te nemen aan buurtprojecten, gemeenschappelijk een ontmoeting met je samen kook

Persoonlijk

- Farid is ge
- Leila is so
- Gezin hou
- Oudste ki
- Het midd
- Het jongst

Online en of

- Volgen w
- Bezoeken



Pijnpunten en frustraties Het vinden van een woning

Mark (45)

Op zoek naar een compacte woning

- Woonsituatie: Woont tijdelijk bij zijn broer
- Niet gescheiden en heeft twee kinderen van 11 en 13, komen om het weekend langs

Mark is zelfstandig IT-consultant en werkt op projectbasis voor verschillende opdrachtgevers. Hij combineert werken op locatie met thuiswerken, wat betekent dat hij een rustige werkplek nodig heeft in zijn toekomstige woning. Hij heeft als ZZP'er een goedlopend bedrijf.



Doelen en motivaties

Mark is op zoek naar een compacte koopwoning of appartement in een rustige buurt in of rond Zutphen. Hij wil niet te groot wonen, maar wel genoeg ruimte hebben om zijn kinderen te kunnen laten logeren, een extra slaapkamer of logeerhoek is gewenst.

Hij heeft behoefte aan stabiliteit, zelfstandigheid en een omgeving waarin hij zich prettig voelt, zowel persoonlijk als professioneel. De woning hoeft niet perfect te zijn, maar wel functioneel, onderhoudsarm en bij voorkeur energiezuinig.



Pijnpunten en frustraties

Door de scheiding én zijn ZZP status is het lastig om snel een passende koopwoning te vinden. Veel kleine woningen zijn ofwel direct verkocht, of prijstechnisch onhaalbaar.

Ook ervaart hij dat de markt voor alleenstaanden met kinderen weinig optie biedt, zeker als je niet in een standaard profiel past.

Persoonlijkheid en interesses

- Introvert en bedachtzaam
- Luistert graag muziek en speelt gitaar
- Fietst graag en zoekt rustige plekken op
- Houdt van stabiliteit

Online en offline gedrag

- Actief op Funda
- Leest blogs, gebruikt LinkedIn en Reddit over ouderschap en wonen
- Vraagt mondjesmaat advies aan mensen in zijn omgeving

Peter en Ingrid (66 & 67) Vitaal en zoeken een LLB-woning

- Woonsituatie: Wonen in vrijstaande woning in Zutphen
- Kinderen zijn uit huis en ze zoeken iets kleiner

Beiden zijn recent met pensioen gegaan. Peter was civiel ingenieur en werkte aan water- en infrastructuurprojecten. Hij is nog betrokken bij de energiecoöperatie. Ingrid werkte jarenlang als illustrator en grafisch vormgever, vooral voor culturele en educatieve projecten. Ze is actief bij lokale kunstprojecten in Zutphen en omgeving.



Doelen en motivaties

De grootste wens van Peter en Ingrid is een LLB-woning (levensloop bestendig): gelijkvloers, comfortabel, energiezuinig, met weinig onderhoud en voorbereid op ouder worden. Ze willen kunnen blijven wonen zonder steeds te moeten aanpassen of verhuizen.

Daarnaast hechten aan verbonden met hun burens. Groot schaal appartement complex, maar woning in een kleinschalig project met ruimte voor ontmoeting bijvoorbeeld gezamenlijke binnenruimte of paviljoen

Persoonlijkheid en

- Vitaal, nieuwsgierig
- Houden van wandelen
- Peter verdiept zich in kunst
- Ingrid heeft oog voor details

Online en offline gedrag

- Digitaal vaardig
- Peter gebruikt veel webinars
- Ingrid volgt initiatieven
- Bezoeken lezingen



Pijnpunten en frustraties Veel bestaande seniorenwoningen zijn te eenvormig of gericht op zorg, terwijl

Mevrouw van Dijk (79) Zoekend naar kleinschalige woonplek

- Woonsituatie: Ruime eengezinswoning in De Hoven
- Sinds 4 jaar weduwe
- Traplopen en tuinonderhoud zijn lastig

Mevrouw van Dijk heeft altijd met plezier in De Hoven gewoond. Haar dochters wonen elders in het land maar komen regelmatig langs. Ze is gepensioneerd lerares Nederlands en gaf decennia lang les op een middelbare school in Zutphen. Sinds haar pensioen is ze betrokken bij voorleesmiddagen en taalmaatjesprojecten.



Doelen en motivaties

Mevrouw van Dijk zou willen verhuizen naar een gelijkvloers appartement in haar vertrouwde buurt. Belangrijke voorwaarden zijn een buitenruimte toegankelijkheid, en het gevoel van sociale veiligheid: buren die elkaar groeten, en weten wie er woont. Ze heeft geen intensieve gezamenlijke voorzieningen, maar staat positief tegenover gedeelde plekken als een binnentuin of een bewonersruimte, mits het uitnodigend en rustig blijft.

Ze vindt het belangrijk dat haar woning beschikbaar komt voor gezinnen die de ruimte nodig hebben.



Pijnpunten en frustraties

Ze ervaart dat veel nieuwbouwprojecten voor ouderen onpersoonlijk, functioneel of zorggericht zijn. Ze wil niet eindigen in een "zorghotel" of "ouderenvleugel", maar in een volwaardig appartement met kwaliteit en uitstraling. Ook het gebrek aan aanbod in haar eigen wijk frustriert haar: verhuizen wil ze alleen als het écht de moeite waard is.

Persoonlijkheid en interesses

- Zelfstandig, bedachtzaam en heeft een warme uitstraling
- Lezen is haar grote passie
- Luistert graag naar klassieke muziek
- Waardeert een praatje op straat of koffie met een buurvrouw

Online en offline gedrag

- Leest dagelijks de krant en bezoekt lezingen
- Is vaak te vinden in het buurthuis of bij een cafe
- Haar dochters houden social media voor haar bij

Wonen: Mini-maatschappij



Referenties woonsferen



Referenties Compacte Hofjes (bronnen: Bentwijck, De Uitkijk, De Tippe)



Referenties het lint De Haveniersweg (bronnen: Evertshof, Meidoorn, Joure Kaarte Ekers)

Referenties woonsferen



Referenties Centraal gebied (bronnen: Park Vijfsluizen, Cuijkse Tuinen, Bentwijk, Kwadijkerpark)

Referenties woonsferen



Referenties SteenHoven (bronnen: Fabriekskwartier, Hazenpark, Gashouderskwartier)



Referenties Noordrand (bronnen: Lentsbuiten, Kerckebosch)



Bedankt!