UITGANGSPUNTEN

Herontwikkeling Vestersbos 4 naar woningbouw

2024



GEMEENTE ZEVENAAR

CONCEPT

INHOUDSOPGAVE

1	Aanleiding	5
2	Ruimtelijke uitgangspunten	7
3	Woningbouwprogramma	11
4	Verkeerskundige uitgangspunten	13
5	Groen en Water	16

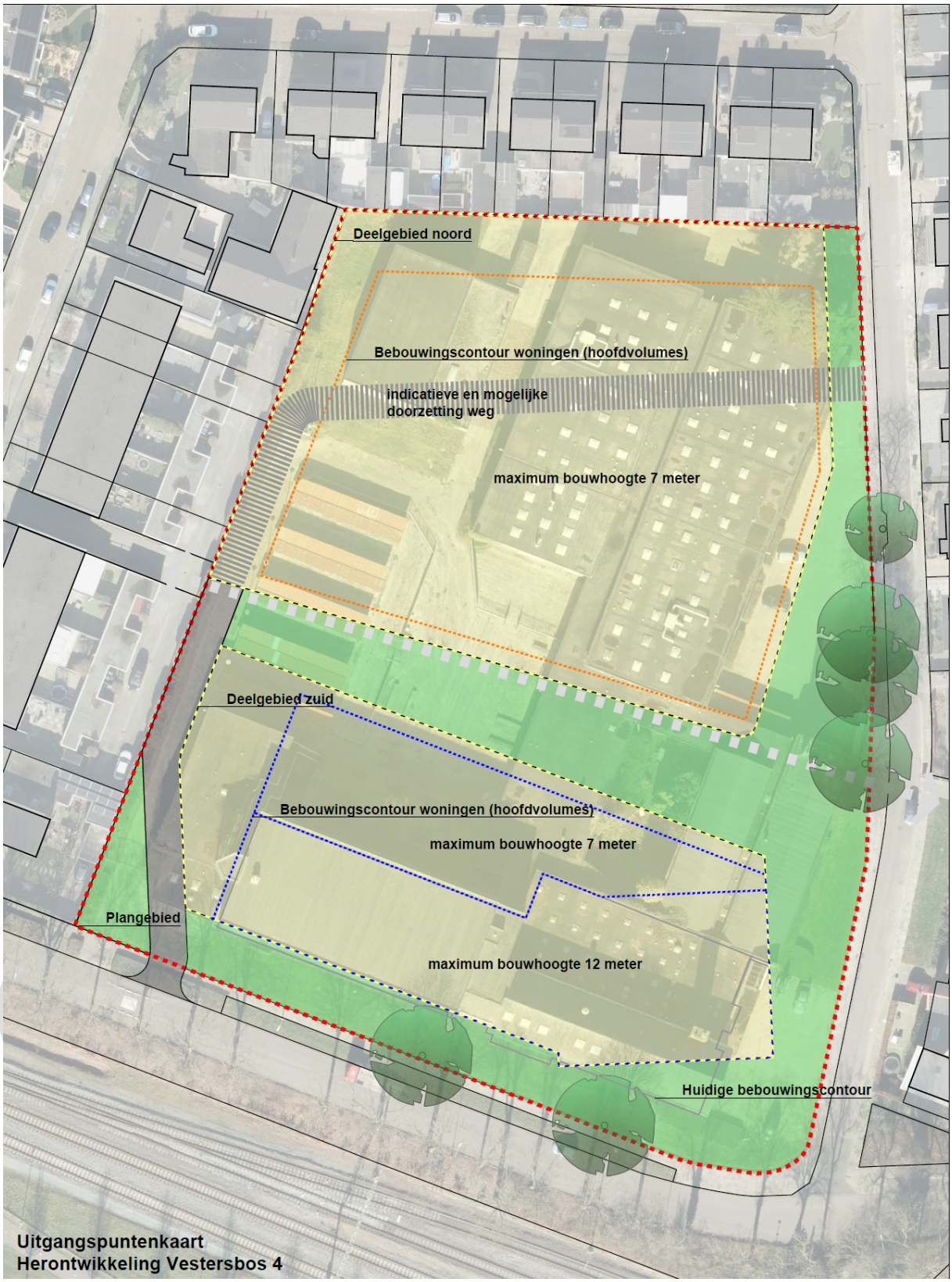
CONCEPT

CONCEPT

1 AANLEIDING

In november 2023 heeft de gemeenteraad besloten over de invulling van de locatie Vestersbos 4. Op deze plek komt definitief geen onderwijshuisvesting. De meerderheid van de gemeenteraad vindt woningbouw, om verschillende redenen, op deze plek een betere optie. Na een uitgebreide participatieronde is het nu belangrijk de uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling vast te stellen. Deze vaststelling is nodig om aan de ene kant duidelijkheid te geven aan de omgeving en aan de andere kant de gewenste/noodzakelijke duidelijkheid te geven aan de ontwikkelende partijen.

CONCEPT


Deelgebied noord
Bebouwingscontour woningen (hoofdvolumes)
indicatieve en mogelijke doorzetting weg
maximum bouwhoogte 7 meter
Deelgebied zuid
Bebouwingscontour woningen (hoofdvolumes)
maximum bouwhoogte 7 meter
Plangebied
maximum bouwhoogte 12 meter
Huidige bebouwingscontour
Uitgangspuntenkaart
Herontwikkeling Vestersbos 4

2 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Hoofdopzet

In de hoofdopzet voor de planuitwerking wordt gedacht aan twee verschillende soorten gebieden. In het zuidelijke deel zetten we in op gestapelde woningen. In het noordelijke deel komen vooral grondgebonden woningen (2 bouwlagen).
Hier tussen ligt een groene zone (overgangszone) zonder bebouwing, die mogelijkheden biedt voor waterberging, spelen en ontmoeting. De randen van het plangebied aan de kant van de Stationsstraat en het Vestersbos worden ook onderdeel van het groene raamwerk. De waardevolle bomen in dit deel krijgen hier een plek. Aan de kant van de Stationsstraat loopt de groene ruimte door tot aan de gevel. Bij hergebruik van de aanwezige bebouwing is de bestaande zuidgevel de bouwgrens. Bij sloop-nieuwbouw wordt de grens teruggelegd volgens de tekening om de bomen meer ruimte te bieden en een conflict tussen bomen en woningen te voorkomen.

Het nieuwe plan wordt onderdeel van de grotere woonwijk waarbij de groen- en voetpadstructuur logisch aansluit op de omgeving. De centrale ruimte tussen de twee plandelen kan daarbij een meerwaarde krijgen in de looproutes van de wijk door aan de westzijde een verbinding te maken naar de Pelgromstraat en aan de oostzijde aan te sluiten bij de daar aanwezige padenstructuur. De mogelijkheden voor de westelijke verbinding zullen nader verkend en onderzocht moeten worden met de betrokken omwonenden.

Voor de toegang met de auto wordt er een belangrijke ingang aan de Stationsstraat gemaakt. Van daaruit wordt er een logische route door het gebied gepland. Deze sluit aan op de weg Vestersbos. We willen ervoor zorgen dat dit geen problemen geeft voor de bewoners aan de overkant, zoals te veel lichthinder.

Aan de ontsluitingsstructuur worden efficiënt ingedeelde parkeervoorzieningen gekoppeld die primair zijn gelegen binnen de voor wonen aangemerkte deelgebieden noord en zuid. Ook parkeren onder de gebouwen is hierbij mogelijk.

Het plan moet een sluitende parkeerbalans hebben (zie onderdeel parkeren), die voldoet aan de parkeernormen. Voor het parkeren van bezoekers kan eventueel het plangebied Vestersbos 2 (NME locatie) bij het plan worden betrokken.

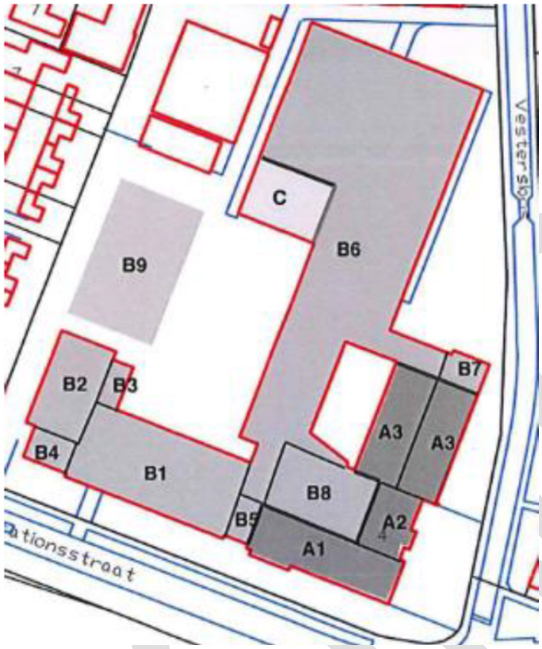
Bouwmassa en architectuurbeeld

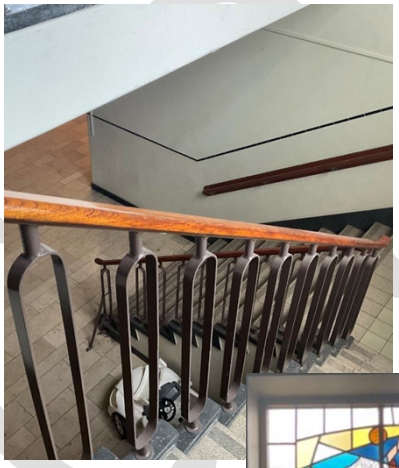
De tweedeling in het plangebied geeft ruimte om de uitwerking van de twee plandelen verschillend en uniek te maken. Verschillend in bouwvolume en in architectonische uitstraling en uitwerking. Hoe dit wordt gedaan, is aan de ontwikkelende partij. Als de totale ruimtelijke kwaliteit maar overtuigend is en samenhang heeft.

Voor beide plandelen willen we een aantrekkelijke uitstraling (architectuurbeeld) die past bij de woonfunctie en zich goed verhoudt tot de omliggende woningen. De keuze voor materialen wordt vrij gelaten. Het gebruik van metselwerk, hout en veel gebruik van glas worden zeker als goede basiselementen gezien.

CONCEPT




C
B6
B9
B7
B2
B3
A3
A3
B4
B1
B8
B5
A2
A1
Vesterstraat
tionsstraat





Deelgebied Zuid

Het gestapelde woningprogramma kan in de basis als 3 lagen worden uitgevoerd. Dit is ook in de oude situatie het geval. Binnen de maximale bouwhoogte zijn 4 bouwlagen mogelijk (alleen als de molenbiotoop het toelaat). Vooral de hoek Vestersbos-Stationsstraat verdient extra aandacht op het gebied van stedenbouw en architectuur.

Kansen voor hergebruik gebouw Stationsstraat

Hoewel het huidige blok aan de zijde Stationsstraat (deel A) geen monumentenstatus heeft, zijn er door de erfgoedcommissie wel waardevolle elementen beschreven. In een poging de kansen voor (gedeeltelijk) behoud te vergroten, en daarmee een stukje historie te bewaren, dagen we ontwikkelende partijen uit om in hun planuitwerking oog te hebben voor de mogelijkheden van inpassing/hergebruik. Het niet hebben van een monumentale status geeft juist meer vrijheid om creatief om te gaan met het (gedeeltelijk) hergebruik/behoud. Te denken valt bijvoorbeeld aan de trappartij, de gevel van de huidige entree met de verbijzonderingen in het metselwerk, maar ook delen van het gebouw/casco. Wij zullen dit onderdeel in afstemming met de erfgoedcommissie een belangrijke rol laten spelen bij de selectie voor een ontwikkelende partij.

Deelgebied Noord

Het grondgebonden deel van het programma is door de nabijgelegen Buitenmolen en de hieruit voortkomende molenbiotoop beperkt tot bouwmassa's van 2 lagen met een maximale hoogte van 7 meter. De keuze voor dakvormen wordt hierbij vrij gelaten. Echter door de gewenste eenheid binnen dit plandeel, is verwantschap tussen de bouwblokken, alsmede een logische clustering vereist. Door dit goed te doen kan de hoeveelheid beleefbare achterkanten en noodzakelijke achterpaden beperkt blijven, waardoor er voornamelijk een beeld van voorkanten/representatieve zijdes ontstaat. Ook de bestaande achterkantsituatie van de woningen aan de Heldringsstraat kan zo op goede wijze worden ingepast waarbij een nieuw achterpad ook voor die woningen als secundaire toegang kan worden gebruikt.

Overgang prive-openbaar

Goede mee-ontworpen erfafscheidingen, groen en/of gebouwd, dragen bij aan de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit. Woningen kunnen eventueel direct aan de openbare ruimte worden geplaatst. Het moet helder zijn op welke wijze de relatie tussen de woningen en de buitenruimte wordt gelegd en of er naast de gebruikelijke maat voor het trottoir ruimte is voor bijvoorbeeld groen of een zitgelegenheid voor de woning.

Aandachtspunten verdere uitwerking/ontwerp

Voor de verdere uitwerking van de beschreven uitgangspunten zijn de onderstaande aandachtspunten van groot belang:

- De aanwezigheid van beleefbaar, robuust en kwalitatief openbaar groen.
- De overgangen naar de bestaande woningen
- Aanwezige molenbiotoop van nabijgelegen Buitenmolen (ten westen van plangebied).
- Geen formele monumentenstatus van het pand aan de Stationsstraat, dit geeft meer vrijheid om creatief om te gaan met (gedeeltelijk) hergebruik/behoud van waardevolle en karakteristieke elementen.
- Mogelijkheid tot het betrekken van de locatie NME (Vestersbos 2) voor het deels oplossen of verbeteren van de parkeer- en groenopgave. Dit eventueel in combinatie met een ontmoetingsfunctie voor de wijk (binnen en/of buiten).

CONCEPT

CONCEPT

3 UITGANGSPUNTEN WONINGBOUWPROGRAMMA

Doelgroepen

De locatie ligt in de directe omgeving van het centrum en dicht bij het trein- en busstation. De locatie is daarom zeer geschikt voor de doelgroep 1 á 2 persoonshuishoudens en starters.
Binnen de woondeal zet de gemeente bij de ontwikkeling van dit soort locaties in op een groot aandeel (minimaal 67 procent) betaalbare woningen, waaronder ook sociale huurwoningen. De locatie is hierdoor ook zeer geschikt voor senioren (doorstromers). Te denken valt hierbij aan appartementen, maar ook bijvoorbeeld aan de bouw van een zogenaamd knarrenhof of dergelijke collectieve woonvorm.

Programma

Het programma bestaat vooral uit kleinere betaalbare woningen met een oppervlak van 50-70m2. Maar daarnaast bestaat het ook uit grotere woningen, die vooral bedoeld zijn voor de doorstroming.

Aantal en prijsklassen

Het woningbouwprogramma binnen de locatie Vestersbos bestaat uit minimaal 70 en maximaal 80 woningen, die zo zijn onderverdeeld:

Prijsklasse woning (prijspeil 2024)		Percentage
Goedkope woning < € 278.000 v.o.n. prijs (goedkope koop) / middeldure huur (geschikt voor kleine 1 tot 2 persoons huishoudens)[1].	Minimaal	20%
Betaalbare koopwoning v.o.n. prijs vanaf €278.000 tot maximaal €390.000 (NHG-grens 2023)	Minimaal	17%
Sociale huurwoning (verhuurd dan wel in eigendom lokale corporatie)1	Minimaal	30%
Overige woningen	Maximaal	33%

[1] De wens is om de helft van deze woningen uit te voeren als middeldure huurwoning.

CONCEPT

Parkeernormen Vestersbos

Woningtype	Norm per woning	Waarvan aandeel bezoek
Koop, vrijstaand	1,8	0,3
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	0,3
Koop, tussen/hoek	1,5	0,3
Koop, etage, duur	1,6	0,3
Koop, etage, midden	1,4	0,3
Koop, etage, goedkoop	1,3	0,3
Huurhuis, vrije sector	1,5	0,3
Huurhuis, sociale huur	1,3	0,3
Huur, etage, duur	1,4	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	1,1	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,55	0,2
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,25	0,2
Aanleunwoning en serviceflat	1,05	0,3

CONCEPT

4 VERKEERSKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Ontsluiting
Zie hoofdopzet

Parkeren
Gezien de zeer centrale locatie, de beschreven potentiële doelgroepen en het woningbouwprogramma gaan we uit van een relatief lage gemiddelde parkeernorm. Deze sluit aan bij het gewenste meer stedelijke woon- en leefmilieu, de bijbehorende woningen en de behoefte van de toekomstige bewoners. We kiezen voor het toepassen van de naastliggende categorieën en kerncijfers van CROW. De ontwikkelaar is altijd vrij om meer parkeerplaatsen te realiseren als dit aansluit bij de ontwikkeling en de gewenste doelgroep. Deze parkeernormen sluiten aan op de vigerende parkeernormen in het centrum van Zevenaar (zie naastgelegen tabel).

Bij deze parkeernormen is het belangrijk op te merken dat Zevenaar zeker geen grote stad is voor wat betreft mobiliteit, autobezit en parkeren. Waar in grote steden parkeernormen gebruikt worden van onder de 1, is het in Zevenaar vooral belangrijke normen te kiezen die passen bij de Zevenaarse schaal en maat.

De benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd binnen het plan-/projectgebied. De nog te selecteren projectontwikkelaar stelt hiervoor een definitief parkeerplanop. De ontwikkelaar heeft de verantwoordelijkheid zorg te dragen voor de organisatie en communicatie van de voorgestelde parkeeroplossing en moet deze ook (contractueel) borgen. Aan de basis van dit plan staan een aantal gemeentelijke uitgangspunten /randvoorwaarden.

Uitgangspunten/randvoorwaarden gemeente Zevenaar
- De locatie Vestersbos 4 wordt betrokken bij het vergunningsgebied B van de gemeente Zevenaar. De gemeente verleend maximaal 1 vergunning per woning (eigen gebruik). Voor bezoekers kan wel een bezoekersvergunning worden aangevraagd[2].
- Om te voorkomen dat de omliggende woonwijk hinder/parkeerdruk krijgt van parkerende auto's, wordt het vergunningengebied B waarschijnlijk uitgebreid. Als er hinder ontstaat, dan houdt de gemeente een parkeerdrukmeting in een logisch afgebakend gebied (de verwachting is tot de Molenstraat). Als blijkt dat de parkeerdruk hoog is (85% of meer) dan gaan we een draagvlakonderzoek uitvoeren in het gebied dat betrokken wordt bij de uitbreiding. Op basis van de uitslag van bovenstaande onderzoeken wordt het vergunningengebied B mogelijk uitgebreid.
- De locatie NME (Vestersbos 2) mag betrokken worden bij het kloppend maken van de parkeerbalans. (alleen voor het aandeel bezoekersparkeren).

Aandachtspunten parkeerplan ontwikkelaar
- Realiseren van goed toegankelijke, comfortabele fietsenstallingen. Het liefst dicht bij de uitgang, direct beschikbaar, comfortabel en zonder (fysieke) weerstanden.
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat er een duidelijk verwachtingspatroon aan de toekomstige kopers/huurders wordt gegeven over het beperkt beschikbaar zijn van parkeerplaatsen.
- Contractuele borging van bovenstaande in (koop) overeenkomsten

[2] Vanaf 1-1-2025 is dit een vergunning die ook alleen geldt voor bezoek en er zit ook een maximum aan tegoed/saldo per maand aan (100 uur) aan verbonden. Dit tegoed vervalt aan het einde van de maand.

- Eventueel aanbieden en beschikbaar houden (borging) van deelauto’s op eigen terrein.
- Ontwikkelaar dient een sluitende parkeerbalans op te stellen op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid.

CONCEPT

CONCEPT

5 UITGANGSPUNTEN GROEN EN WATER

Het uitgangspunt is om het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden en in de nieuwe situatie een goede groeiplaats te bieden. Het groene raamwerk dat in het ontwerp naar voren komt geeft ruimte om extra groene onderdelen toe te voegen. Ook biedt het raamwerk ruimte voor de opgave rond waterberging en is er plek om de biodiversiteit te versterken.
Extra uitbreiding van het groen naast het raamwerk wordt als aanvulling gezien. Bijvoorbeeld als het een groot oppervlak heeft en ruimte biedt voor ontmoeting en spel. Snippergroen in resthoekjes van het plangebied wordt niet gewaardeerd. Het totale plan zal zowel voor nieuwe bewoners als de direct omgeving een meerwaarde moeten opleveren. Het is niet de bedoeling om groen in kleine delen toe te voegen. Het groen moet duidelijk aanwezig zijn en extra waarde hebben voor de nieuwe bewoners en de bewoners in de directe omgeving.

De buitenruimte wordt in totaal klimaatadaptief ingericht. Dit betekent dat we de ruimte aanpassen om beter om te kunnen gaan met de veranderende klimaatomstandigheden. Denk bijvoorbeeld aan toenemende neerslag en temperatuurstijgingen. We denken hierbij ook aan het aanpassen van gevels en daken van woningen. De locatie van de NME (Natuur- en Milieueducatie) is mogelijk geschikt voor parkeren en kan ook worden ingezet om het groen in de wijk uit te breiden.

CONCEPT