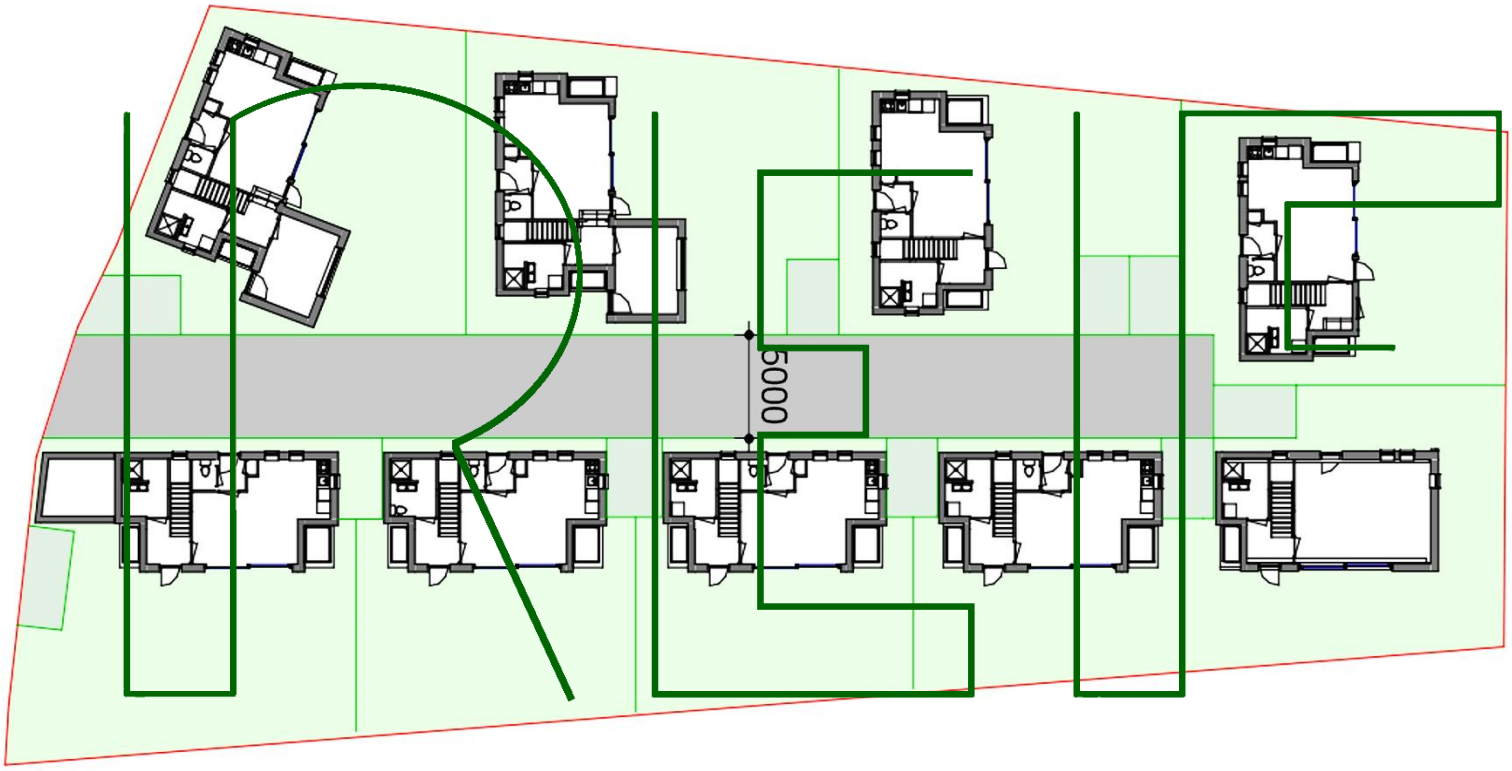


VISIEPLAN TREF-WONINGEN
Blauwe Hoek te Doornenburg

Kadastraal bekend:

Gemeente Lingewaard

Sectie A nummer 3716

1 april 2022

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 3

HERZIENING 4

1.2 Doornenburg 4

1.3 Bestemmingsplan 5

1.4 Verzoek planologische medewerking 6

WONINGEN 7

1.5 Duurzaam in ontwerp, materiaal en energiegebruik 7

STABILISEREN MARKTWAARDE 9

1.6 Gereguleerde aankoop en verkoop 9

BRONNEN: 10

BETROKKEN PARTIJEN 10

BIJLAGE: VOORSTEL VERKAVELING 11

BIJLAGE: ZICHTLIJNEN VRIJ ZICHT NAAR DIJK/BUITENGBIED 12

BIJLAGE: PRINCIPE WONING TYPE (A) 13

BIJLAGE: KADASTRALE KAART 14

INLEIDING

Dorpen vergrijzen en verarmen.

Door de hoge prijzen van koopwoningen en een beperkte hoeveelheid vrije en betaalbare huurwoningen, is het voor starters bijna onmogelijk om in het dorp waar men is opgegroeid en waar alle vrienden en kennissen wonen, een woning te vinden. Ze worden genoodzaakt om het dorp te verlaten en een woning elders te zoeken. Hierdoor vergrijzen de dorpen, verkleinen of verdwijnen scholen, buurtschappen en verenigingen. Het dorp verarmt in sociale zin, waardoor eveneens de dynamiek en gewenste leefbaarheid uit het dorp verdwijnen. Het spreekwoord “Wie de jeugd heeft, heeft de toekomst,” gaat zeker op als het om het bestaansrecht gaat van dorpen.

Initiatief.

REF-bouwadvies heeft als initiatiefnemer zich het doel gesteld om woningen te realiseren voor starters en senioren, waarbij alle participerende bedrijven medewerking dienen te verlenen aan verantwoord maatschappelijk ondernemen. Participerende deelnemers dienen bij te dragen aan het doel om de leefomgeving socialer en mooier te maken.
Voor dit plan houdt dit in dat een substantieel deel van de inzet in eigen beheer wordt uitgevoerd of niet in rekening zal worden gebracht door deelnemende partijen. Maar ook jongeren worden betrokken bij de voorbereiding en realisatie van het plan.
Bij het opzetten en uitwerken van dit plan zijn al enkele jongeren, senioren en lokale bedrijven betrokken. Allen met de doelstelling om Doornenburg leefbaar te houden en het plan haalbaar te maken.

Doelstelling.

De ontwikkelde “Toekomstbestendige Referentie woningen” (***Tref-woningen***) worden aangeboden tegen een aanzienlijk lager bedrag dan de marktwaarde. Conform huidige kostenberekeningen kunnen de woningen circa 20% onder de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden aangeboden. REF-Bouwadvies (hierna te noemen “initiatiefnemer”) heeft voor dit plan geen winstoogmerk en wil met de bijbehorende strategie ten aanzien van verkopen, aankopen, bewerkstelligen dat er blijvend in woningen kan worden voorzien voor starters of senioren.

Markt.

Om prijsopdrijving door de markt te voorkomen vindt koop/verkoop van de woning plaats op basis van een vooraf contractueel vastgestelde wijze van indexeren middels de door de Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) vastgestelde index. Op basis van indexcijfers vanuit verleden is de realistische verwachting dat na indexering op basis van structurele indexcijfers de woning onder de marktwaarde zal blijven.

Bestemmingsplan wijziging

Om dit plan te verwezenlijken is het verzoek aan de gemeente Lingewaard om medewerking te verlenen aan een herziening van het bestaande bestemmingplan, waardoor het realiseren van starterswoningen en seniorenwoningen mogelijk wordt op de beoogde locatie.

1.2 Doornenburg

Doornenburg is met circa 86 hectare een dorp van middelgrote oppervlakte. Doornenburg is met 2.743 inwoners volgens de laatste cijfers een dorp met een relatief grote populatie. De inwoners zijn verspreid over een groot aantal huishoudens: 875. Gemiddeld bestaan de huishoudens uit 2,4 personen. Een aandeel van 27% van de huishoudens bestaat uit één persoon. In 37% van de huishoudens zijn kinderen aanwezig. De overige 36% van de huishoudens is meer persoons maar heeft geen inwonende kinderen. De bevolkingsdichtheid van Doornenburg bedraagt 2.432 inwoners per vierkante kilometer.

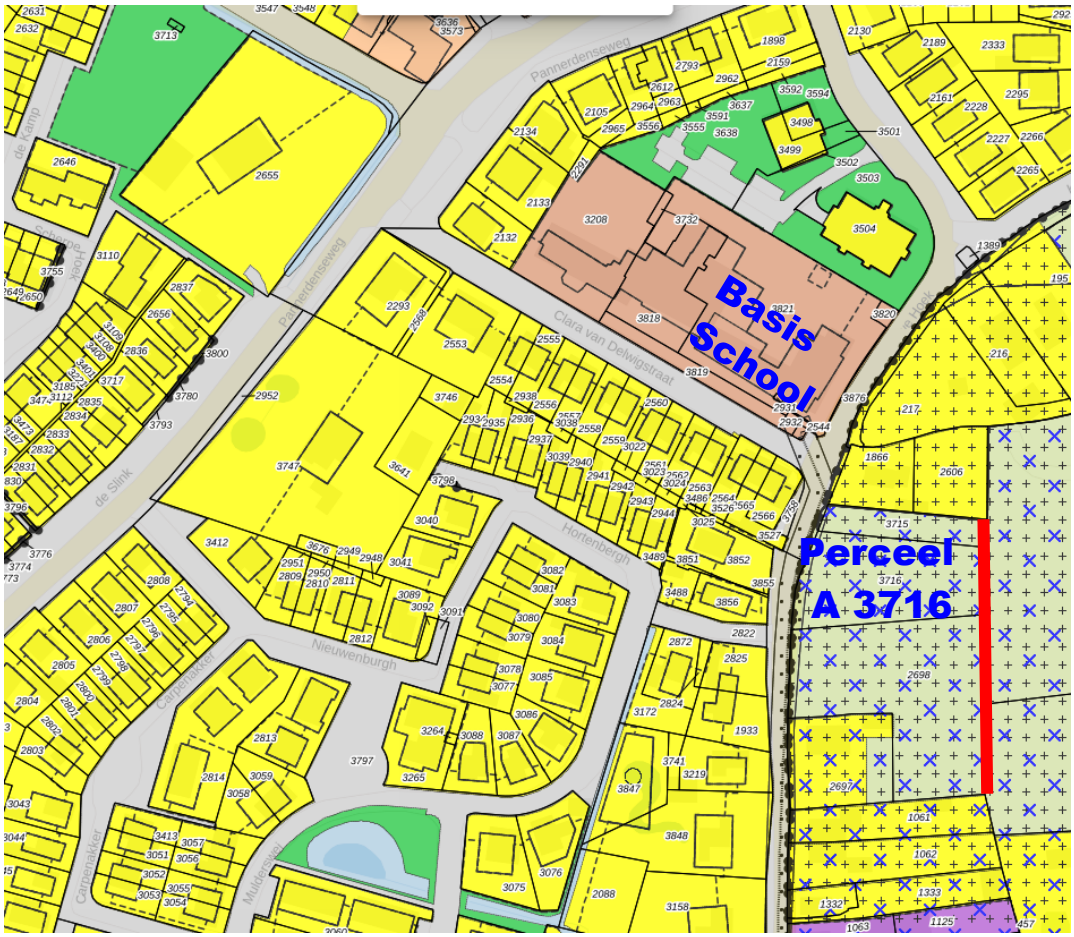
Leeftijdgroepen	100%
Kinderen tot 15 jaar	14%
Jongeren van 15 tot 25 jaar	13%
Leeftijdsgroep an 25 tot 45 jaar	17%
Middelbare inwoners 45 tot 65 jaar	33%
65 plussers	23%

(Data conform KadastraleKaart.com)

Er is sprake van een dwingende noodzaak om te komen tot nieuwbouw in de gemeente Lingewaard, zowel in de grote als de kleine kernen. In vigerende Nota Wonen, vastgesteld door de raad op 15 oktober 2020, wordt gesteld dat met name de oplopende woningtekorten en betaalbaarheid vragen om 'passende antwoorden'. Er is nadrukkelijk behoefte aan woningen voor starters en senioren in de categorie betaalbare koop.

1.3 Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen aan Blauwe Hoek te Doornenburg sectie A nummer 3716. Het perceel sluit aan op de aan overzijde van de straat liggende woonwijk en ligt op 60 meter afstand van de basisschool en op 300 meter afstand van het dorpsplein. In het huidige bestemmingplan is dit perceel een inham welke als buitengebied is vastgelegd. Visueel zou de lijn woongebied conform onderstaande plattegrond logischerwijs rechtdoor moeten lopen. (lijn in onderstaand figuur)



Figuur conform https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view

1.4 Verzoek planologische medewerking

In de Nota Wonen 2020-2025 van gemeente Lingewaard zijn diverse doelstellingen vastgesteld. Een belangrijk doel is het genereren van passende huisvesting voor senioren en starters. De gemeente Lingewaard wil samen met partners op het gebied van wonen, zorg en leefomgeving, én inwoners de plannen realiseren.

REF-bouwadvies wil invulling geven aan een deel van de in de nota aangegeven noodzakelijk starters- en seniorenwoningen en heeft hiervoor een plan opgesteld voor perceel kadastraal bekend sectie A nummer 3716 te Doornenbrug.
De uitwerking van dit plan wordt inhoudelijk in dit visiedocument verder uiteengezet.

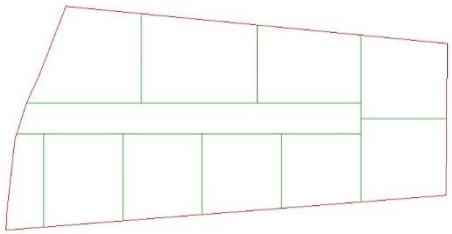
Doornenburg kent vele pleintjes, hofjes en laantjes welk in de dorpskern of aan de dorpsrand zijn gesitueerd. Te denken valt aan recent gerealiseerde woningen in de Homoetstraat of de verschillende pleintjes in de Slangenburgstraat, St. Maartenstraat, Langeweerdstraat en de Homoetstraat.

Voor dit plan is eveneens een laantje bedacht waaraan diverse woningen zijn gelegen. Om het ruimtelijke karakter te behouden worden er alleen vrijstaande woningen gerealiseerd.
Het ruimtelijke beeld zal worden versterkt omdat er maar één van de twee bouwlagen boven het maaiveld wordt gerealiseerd.

Door de woningen in de breedterichting op de toekomstige kavels te plaatsen blijft vrij zicht, respectievelijk het open karakter vanuit de toegangsweg van de tegenoverliggende woonwijk behouden. Onderstaand principe-situatie bestaand en principe-indeling nieuwe situatie.



Situatie bestaand


Principe indeling nieuwe situatie

Om dit plan te verwezenlijken is het verzoek aan de gemeente Lingewaard om medewerking te verlenen aan een herziening van het bestaande bestemmingplan, waardoor het realiseren van starterswoningen en seniorenwoningen mogelijk wordt.

1.5 Duurzaam in ontwerp, materiaal en energiegebruik

Deels ondergronds bouwen
De woningen zullen deels ondergronds worden gerealiseerd. Het heeft vele voordelen om deels ondergronds te bouwen. Hierbij valt te denken aan:

- Optimale inpassing landschap. Een groot deel van de woning is niet zichtbaar en geeft mede daardoor een enorme beleving van ruimte en vrijheid.
- Open structuur door 1 laags bouwen met Tiny house afmetingen bovengronds. Ervaren van ruimte en compacte bouw hebben een positief effect op het welzijn en functioneren van mensen.
- Lange levensduur van ondergrondse bouwdelen, omdat deze niet worden blootgesteld aan wisselende omgevingseffecten, zoals weersomstandigheden en temperatuur.
- Energetisch eigenschappen van de woning zijn mede door ondergronds bouwen en bijbehorende constante grondtemperatuur zeer gunstig voor het energiebeheer van de woning.
- Door prefab bouw minder vervoersbewegingen waardoor stikstof uitstoot wordt beperkt.

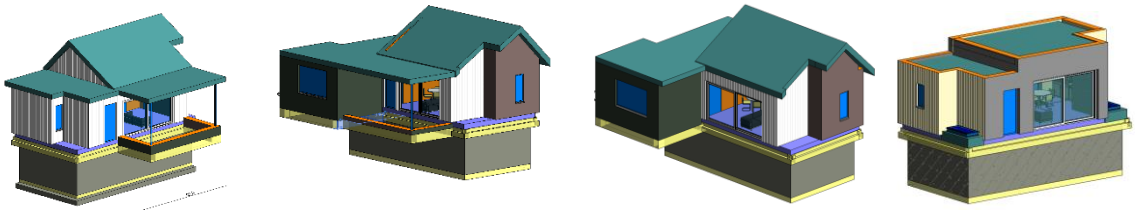
Referentie woning
De basis van de referentie woning is een geïsoleerde prefabbeton kelder met daarboven een 1 laags woningopbouw. De peilmaat van de beganegrondvloer van de woningen zal circa zeventig centimeter boven het bestaand maaiveld worden gesitueerd. Hierdoor is er een gesloten grondbalans mogelijk (er hoeft geen grond te worden afgevoerd).
Door de woning te realiseren met zoveel mogelijk vooraf vervaardigde (prefab) elementen, zal er een korte doorlooptijd zijn van bouwen. Dit samen met de gesloten grondbalans zal een enorme reductie geven aan het aantal vervoersbewegingen. Hierdoor zal de hinder voor de omgeving tijdens het bouwen aanzienlijk worden beperkt.

In de kelder worden twee slaapkamers en de techniekruimte gerealiseerd. Ter plaatse van de slaapkamers zijn dakramen voorzien voor de benodigde natuurlijke ventilatie en daglicht. De bovengrondse klimaatscheiding wordt uitgevoerd met hogere isolatiewaarden dan het huidige bouwbesluit. Dit tezamen met een optimaal installatieconcept, zorgt ervoor dat er een enorm duurzame woning wordt gerealiseerd.

Streven is om de woningen energieneutraal te realiseren met uitgangspunten welke bij een passiefhuis behoren. In een passief huis worden onder andere de warmteverliezen tot een minimum gereduceerd door een optimalisatie van de isolatie. Hiermee voldoen de woningen ruim aan de eisen van het bouwbesluit en zullen installatietechnisch aansluiten op de eisen van BENG.

Duurzaam is een vast uitgangspunt van het ontwerp en de gebruikte materialen. De onderhoudskosten zijn door deels ondergronds te bouwen en het toepassen van duurzame materialen bijna te verwaarlozen. Hierbij valt onder andere te denken aan houten gevelbekleding van duurzaamheidsklasse 1, onderhoudsarme kozijnen voorzien van tripple glas en epdm dakafwerking.

Onderstaand enkele variant studies met aangebouwde berging of aanvullende woonruimte, al dan niet voorzien van een overdekte buitenruimte. De prefab kelder (het grijze blok) is onder het maaiveld gesitueerd en niet zichtbaar aan de oppervlakte.



Laan en parkeren

Doelstelling is om de toegangslaan autoluw uit te voeren. De laan is smal en heeft beperkt mogelijkheid tot keren. Bij de aanleg zal de uitstraling respectievelijk het materiaalgebruik de beleving geven, dat het niet om een doorgaande of openbare weg gaat.
Ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten zal de laan zal minimaal aan verkeerklasse 30 voldoen. Nader onderzocht moet worden of er een brandkraan voorzien dient te worden.

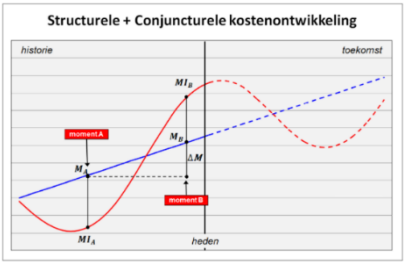
Er is parkeergelegenheid op het perceel behorende bij de woningen; eventueel kunnen er ook enkele parkeerplaatsen aan de rand van het perceel worden gerealiseerd.

1.6 Gereguleerde aankoop en verkoop

Om starterswoningen te blijven behouden is gereguleerde aankoop en verkoop noodzakelijk. Bij verkoop is een leeftijdsgrens onderdeel van de criteria voor verkoop van de Tref-woning.
Doestelling is (en blijft) het kunnen aanbieden van starterswoningen in Doornenburg. Mede door het ontwikkelen en realiseren van kleinschalige woningen met max. 2 slaapkamers wordt automatische doorstroom bevorderd. Bij gezinsuitbreiding zal overwegend naar andere woonruimte moeten worden gezocht. Door de lage aankoopprijs in combinatie met een duurzame woning, ontstaan er mogelijkheden om extra te kunnen sparen om op termijn een grotere woning te kunnen kopen.

Met een terugkoopregeling komt de woning opnieuw in het bezit van de initiatiefnemer van dit plan, die als doelstelling heeft om duurzame woningen te realiseren voor starters in Doornenburg. De woningen worden onder dezelfde voorwaarden aangekocht en verkocht om betaalbare woningen te kunnen blijven garanderen.

Terugkoopregeling
Als iemand een Tref-woning heeft gekocht, is er door de terugkoopregeling de waardeontwikkeling van de woning volgens een van vooraf afgesproken formule vastgesteld.
Bij Tref-woningen wordt de waardestijging van de woning bepaald aan de hand van de structurele bouwindex vrijstaande woningen van stichting Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB). In naastliggende figuur is met de blauwe lijn de structurele kostenontwikkeling vastgelegd en met de rode lijn de conjuncturele kostenontwikkeling.



(Informatie Stichting BDB zie bijlage).

Hierdoor blijven de woningen in de toekomst ook betaalbaar, daar het marktsegment hierdoor wordt uitgesloten. Het prijsopdrijvende effect door schaarste in de vastgoedmarkt wordt hierdoor uitgesloten.

Terugkoop
Als een eigenaar de Tref-woning op den duur wil verkopen, dient men de woning aan te bieden aan de initiatiefnemer van welke hij de woning heeft gekocht. Deze partij garandeert dat zij de woning binnen 3 maanden terugkoopt. Dit betekent dat er in principe maximaal 3 maanden zit tussen de te koop aanbieding en de teruglevering. Deze periode kan langer zijn, wanneer er bijvoorbeeld meer tijd nodig is om tot overeenstemming te komen als gevolg van de staat van de woning.
Bij het terugkopen van de woning wordt de eventuele meerwaarde -in de zin van uitbreidingen en aanpassingen getaxeerd door een onafhankelijke taxateur, of op basis van een aangeleverde open begroting met bijbehorende bescheiden, zoals tekeningen en technische gegevens- vastgesteld. Voorwaarde is dat de daarvoor benodigde vergunningen zijn afgegeven en worden overhandigd aan de Tref-initiatiefnemer.
De terugkoopprijs is gelijk aan de aankoopwaarde van de woning, inclusief indexering conform stichting BDB vermeerderd met het getaxeerde of de vastgestelde aanvullende waarde op het moment van terugkoop.
Op deze manier blijft het duurzaam inzetten van Tref-woningen voor de starters mogelijk.

BRONNEN:

APA bronnenlijst:

All Bouw. (2022). De totaal specialist voor onderhoud/renovatie aanbouw en nieuwbouw. Verkregen op 11 Januari 11, 2022, van https://www.all-bouw.nl/

Arcadis. (2022). Arcadis Nederland. Verkregen op 11 Januari, 2022, van https://www.arcadis.com/nl-nl/over-ons

BDB. (2022). Bouw(kosten)data. Verkregen op 11 Januari, 2022, van https://www.bdb.nl/default.aspx

Gemeente Lingewaard. (2021, Juni 1). Feiten en cijfers. Verkregen op 11 Januari, 2022, van https://www.lingewaard.nl/feiten-en-cijfers

Gemeente Lingewaard. (2020). Nota Wonen 2020-2025. Verkregen in 2021, van https://samen.lingewaard.nl/projecten/gebiedsvisie+bemmel-haalderen-0/documenten/handlerdownloadfiles.ashx?idnv=1948721

Kadastralekaart.com. (2015, April 9). Perceel: DNB00-A-3716. Verkregen op 11 Januari, 2022, van https://kadastralekaart.com/kaart/perceel/DNB00/A/3716

Mombarg Beton. (2022). Mombarg Beton - Prefab beton elementen en kelders. Verkregen op 11 Januari , 2022, van https://www.mombargbeton.nl/

Pere. (2022). Installatiebedrijf. Verkregen op 11 Januari, 2022, van www.installatiebedrijfpere.nl

Ruimtelijkeplannen.nl. (2021, Oktober 12). Buitengebied Lingewaard, 3e herziening. Verkregen op 11 Januari, 2022, van https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1705.278-ON01/t_NL.IMRO.1705.278-ON01.html

Van Schie. (2022). Expertises: prefab kelders. Verkregen op 11 Januari, 2022, van https://vanschie.com/expertises/prefab-kelders/ Nota Wonen 2020-2025 Gemeente Lingewaard

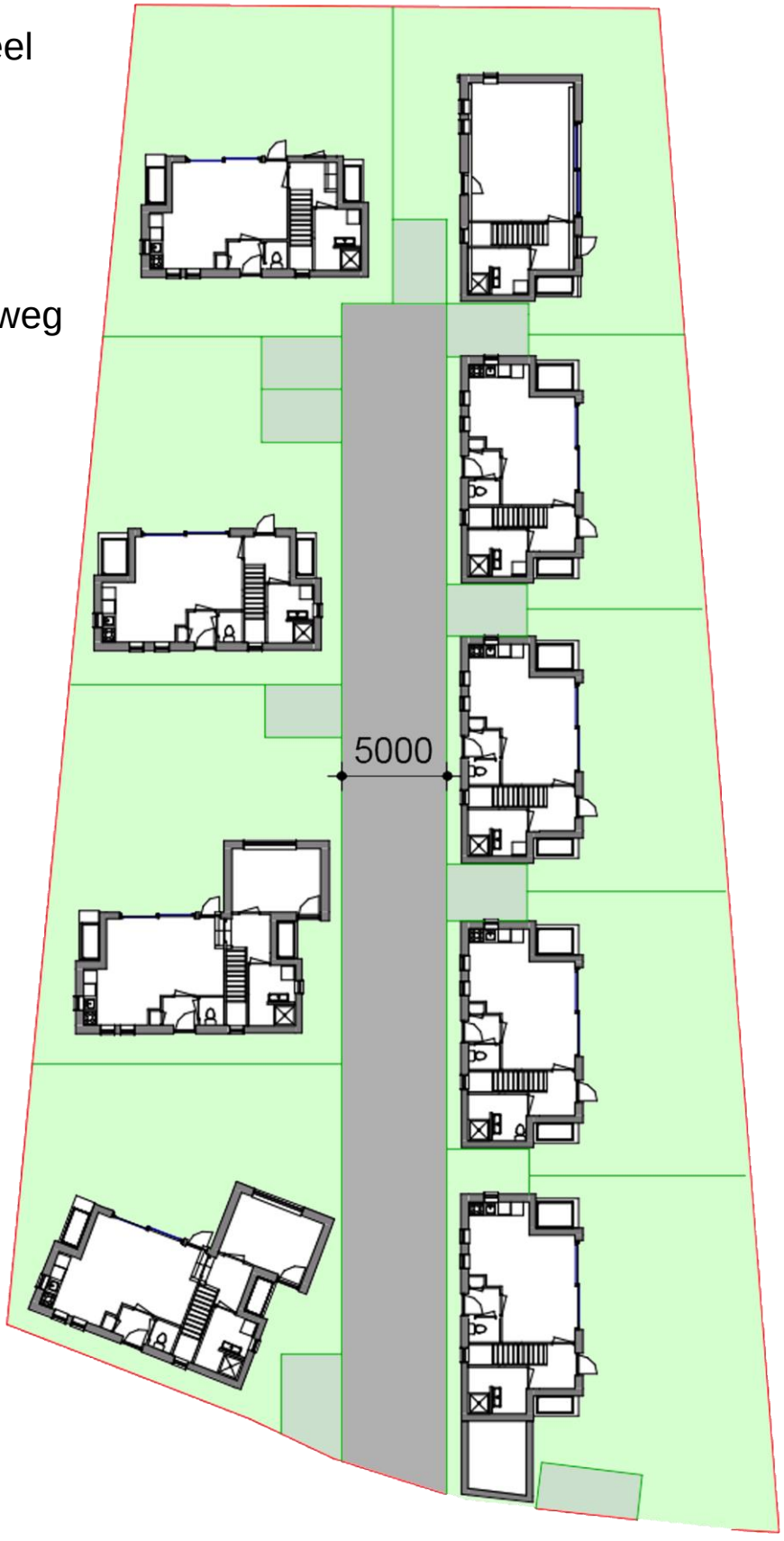
BETROKKEN PARTIJEN

BIJLAGE: VOORSTEL VERKAVELING

Tuin perceel

Parkeren

Toegangsweg



BIJLAGE: ZICHTLIJNEN VRIJ ZICHT NAAR DIJK/BUITENGBIED

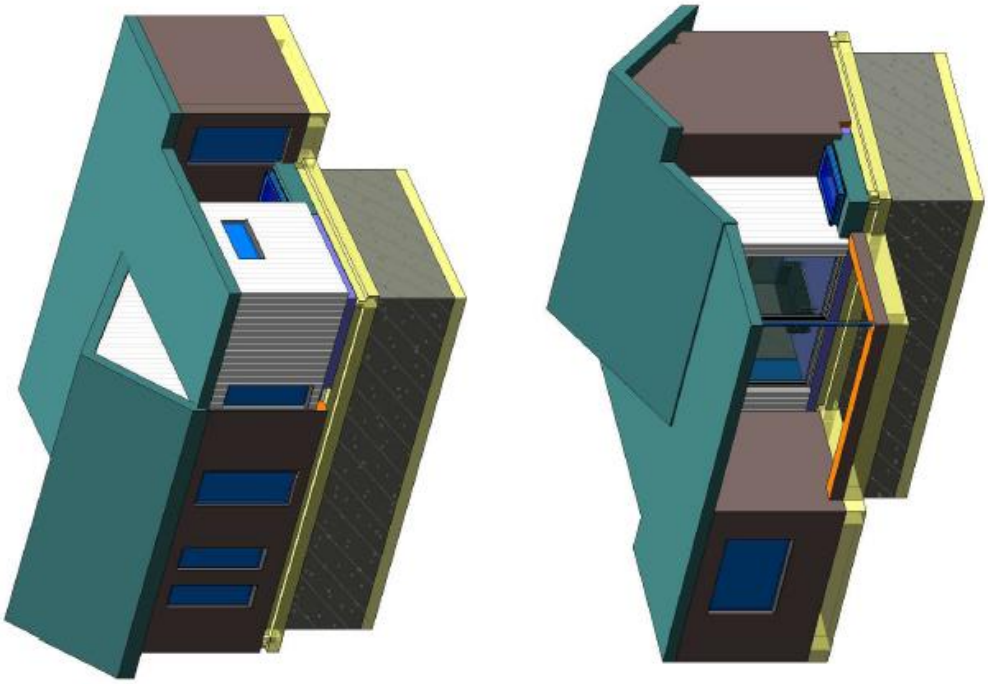
Plan: Perceel kadastraal bekend sectie A nummer 3716 aan de Blauwe Hoek
https://kadastralekaart.com/kaart/perceel/DNB00/A/3716



Zichtlijnen door bebouwing hebben beperkte invloed op vrij zicht richting de dijk

BIJLAGE: PRINCIPE WONING TYPE (A)





BIJLAGE: KADASTRALE KAART



Een rapport van:
KadastraleKaart.com

Kadastrale kaart met maatvoering

Perceel: DNB00A3716

Kadastrale aanduiding
DNB00A3716

Kadastrale gemeente
Doornenburg

Datum van uitgifte
10/12/2021

Adressen in dit perceel

Perceel: DNB00A3716 - Datum: 10/12/2021

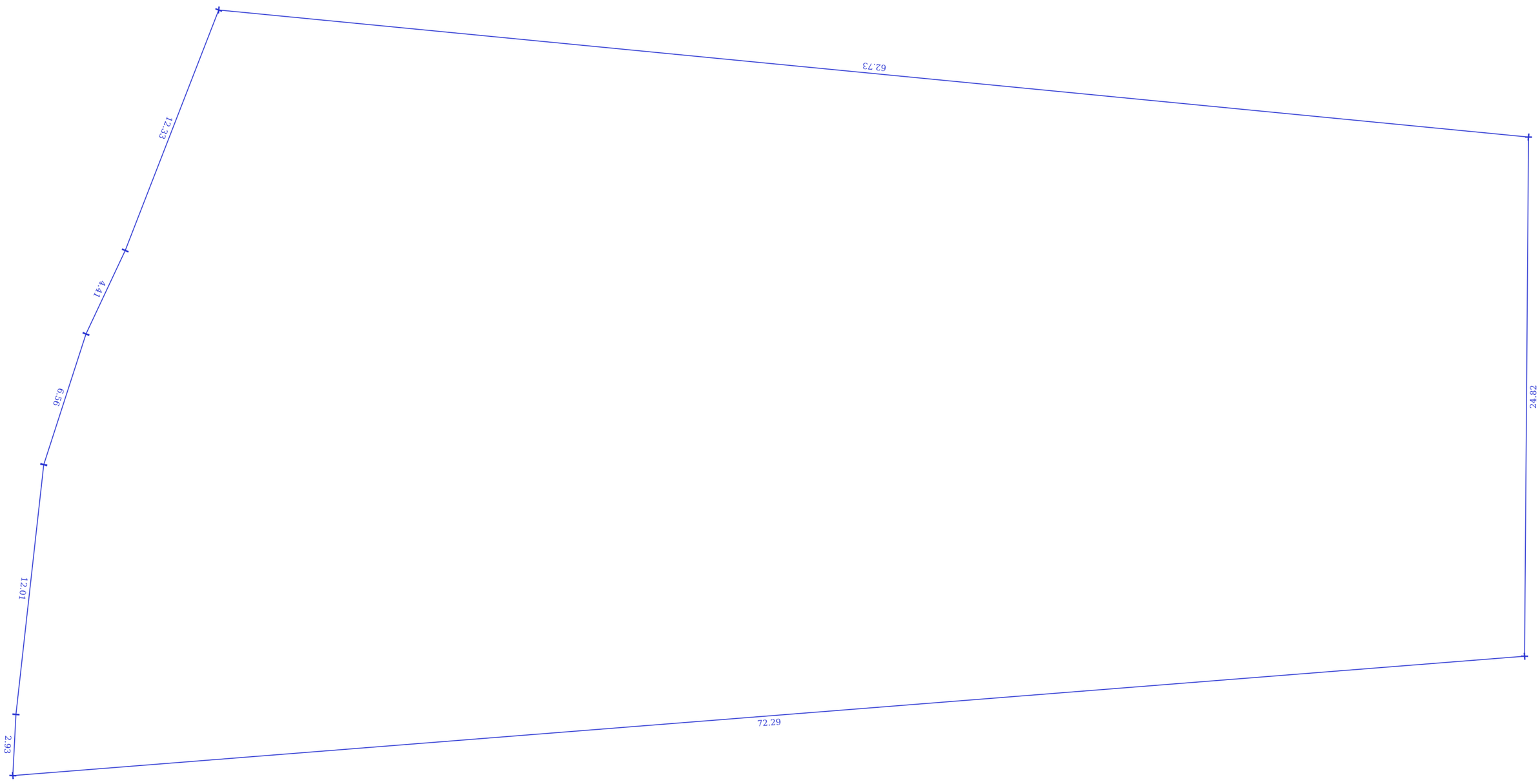
Een rapport van:
KadastraleKaart.com

Er bevinden zich geen adressen in het perceel met de kadastrale aanduiding DNB00A3716.

Maatvoering

Perceel: DNB00 A 3716 - Datum: 10/12/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com



Maatvoering
Perceel
Pand

5 m | 10 m | 15 m | 20 m

De kaart is op het noorden georienteerd.

Kadastrale aanduiding
DNB00 A 3716

Kadastrale gemeente
Doornenburg

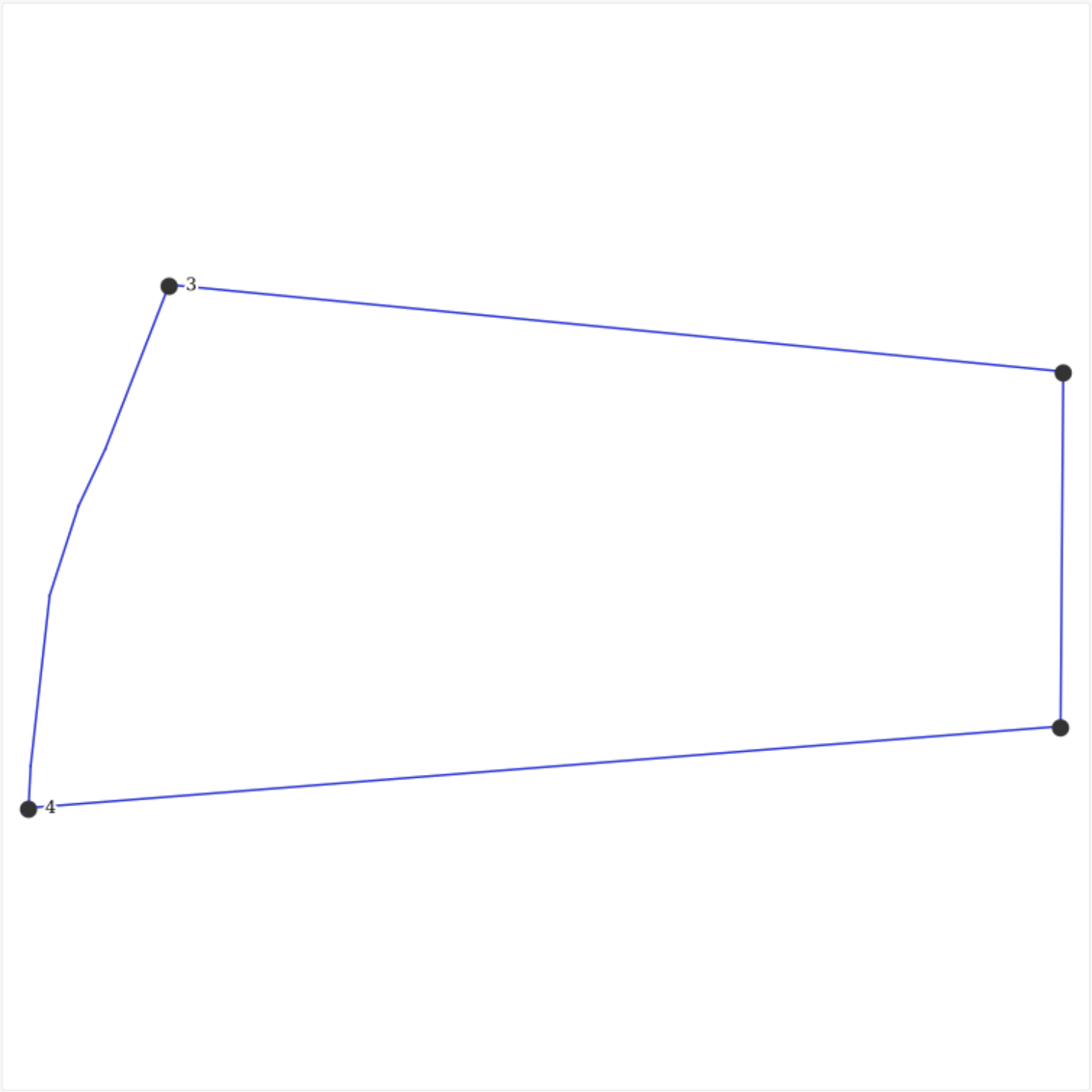
Datum van uitgifte
10/12/2021

Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoekpunten perceel (1/2)

Perceel: DNB00 A 3716 - Datum: 10/12/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com



Perceel Pand

Kadastrale aanduiding
DNB00 A 3716

Kadastrale gemeente
Doornenburg

Datum van uitgifte
10/12/2021

Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoekpunten perceel (2/2)

Perceel: DNB00 A 3716 - Datum: 10/12/2021

#	Rijksdriehoekstelsel (X / Y)	GPS (Lengtegraad / breedtegraad)
1	197.365,77 / 433.433,26	6,002598 / 51,887810
2	197.365,96 / 433.458,10	6,002603 / 51,888033
3	197.303,33 / 433.464,17	6,001694 / 51,888093
4	197.293,48 / 433.427,56	6,001547 / 51,887764

Grenshistorie perceel

Perceel: DNB00 A 3716 - Datum: 10/12/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com



Status: Definitief - Datum: 14/07/2014



Status: Definitief - Datum: 09/04/2015



Status: Definitief - Datum: 04/10/2021

Selectie
Perceelgrenzen
Panden
Voorlopige grenzen

Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Streetview omgevingsfoto's

Perceel: DNB00A3716 - Datum: 10/12/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com







Streetview omgevingsfoto's

Deze foto's zijn afkomstig van Google Streetview en op automatische wijze gegenereerd op basis van de locatie van het gekozen object. Op de kaart ziet u de locaties en de kijkrichting van de foto's. Het is vanwege het automatische karakter van de koppeling met Streetview mogelijk dat uw object niet op alle foto's is terug te zien of dat er meerdere foto's van vrijwel dezelfde locatie genomen zijn. Meer foto's zien? Ga naar google.nl/maps en sleep het oranje icoontje rechts onderin het scherm naar een relevante locatie op de kaart.

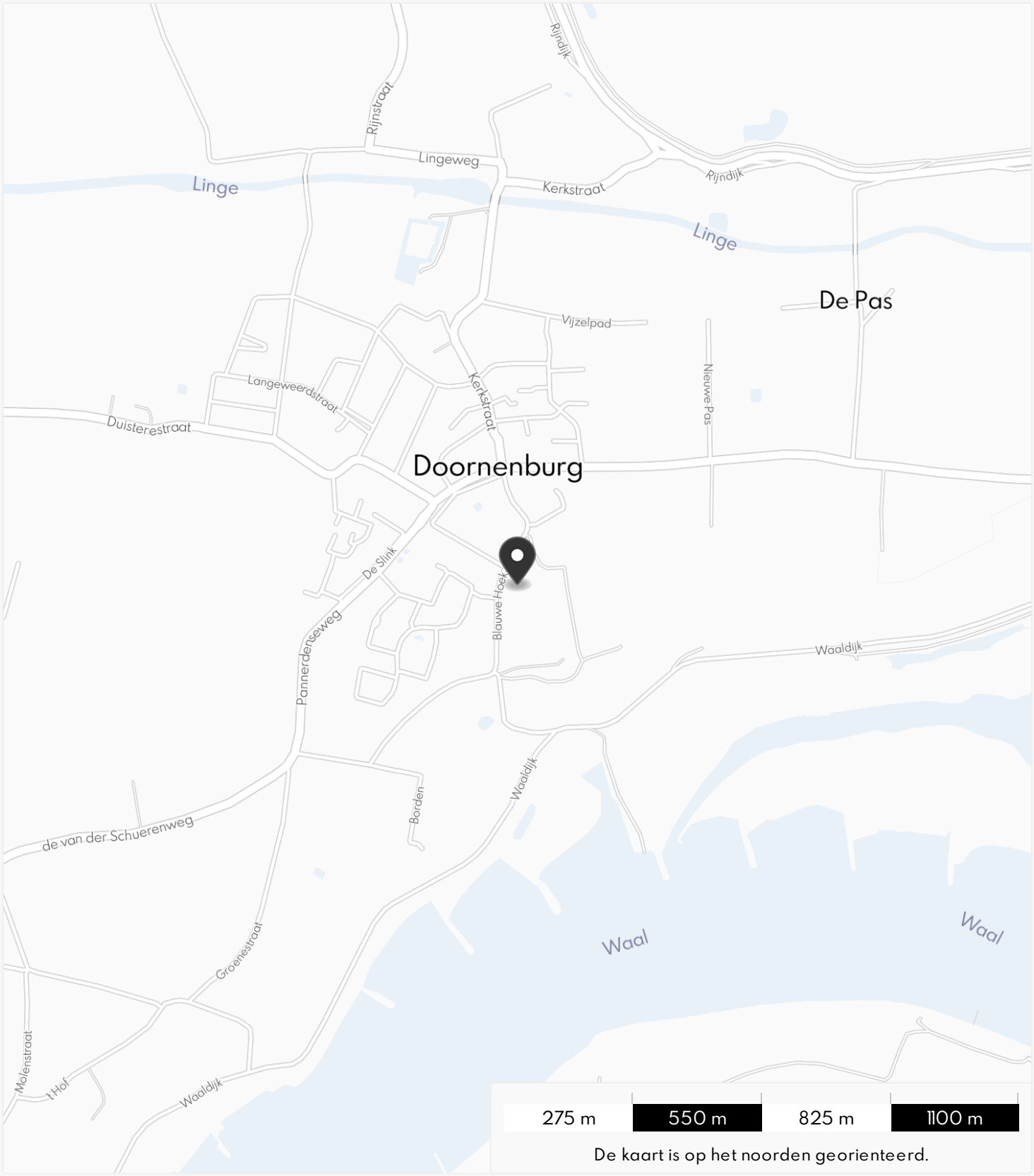


Locatie & kijkrichtingen

Omgevingskaart

Perceel: DNB00 A 3716 - Datum: 10/12/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com



Kadastrale aanduiding
DNB00 A 3716

Kadastrale gemeente
Doornenburg

Datum van uitgifte
10/12/2021

Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Aanvullende perceelinformatie

Perceel: DNB00A3716 - Datum: 10/12/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com

Perceelomtrek
198,09 m

Perceeloppervlakte
2.120,23 m²

Pandomtrek
0 m

Pandoppervlakte
0 m²

Onbebouwd oppervlakte
2.120,23 m²

Voorwaarden

Perceel: DNB00 A 3716 - Datum: 10/12/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com

Door de afname en het gebruik van dit rapport stemt u in met de volgende voorwaarden:

De in dit rapport verstrekte informatie is door KadastraleKaart.com zo juist en volledig mogelijk gepresenteerd. KadastraleKaart.com kan gezien de bron van de gegevens - open data verzameld door de Nederlandse overheid - echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie 100% juist en volledig is.

KadastraleKaart.com en de personen die betrokken zijn bij de dienstverlening zijn niet aansprakelijk voor eventuele fouten, omissies of andere onjuistheden en onvolkomenheden en de directe en indirecte schade die hieruit kan voortvloeien als gevolg van het Kadastrale kaart met maatvoering, de in dit rapport verstrekte informatie en de beoordeling van de informatie door de afnemer.

Voor dit rapport gelden tevens de door u akkoord bevonden productvoorwaarden en privacyvoorwaarden, die zijn meegestuurd naar uw e-mailadres en ook te vinden zijn via KadastraleKaart.com.