Resultaten online vragenlijst Vierkenshof

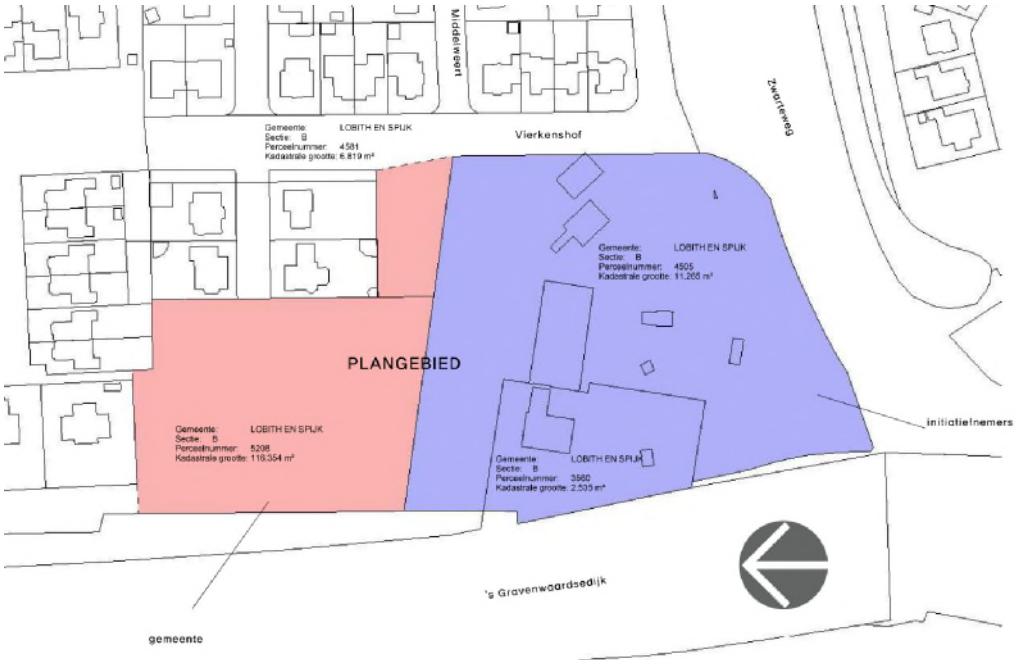


1. Inleiding

Mast Invest B.V. (ontwikkelaar) onderzoekt samen met gemeente Zevenaar de haalbaarheid van woningbouw aan de Vierkenshof. Het gebied ligt op en rond de ’s Gravenwaardsedijk 106 in Tolkamer.



Afbeelding 1: Indicatie ligging plangebied

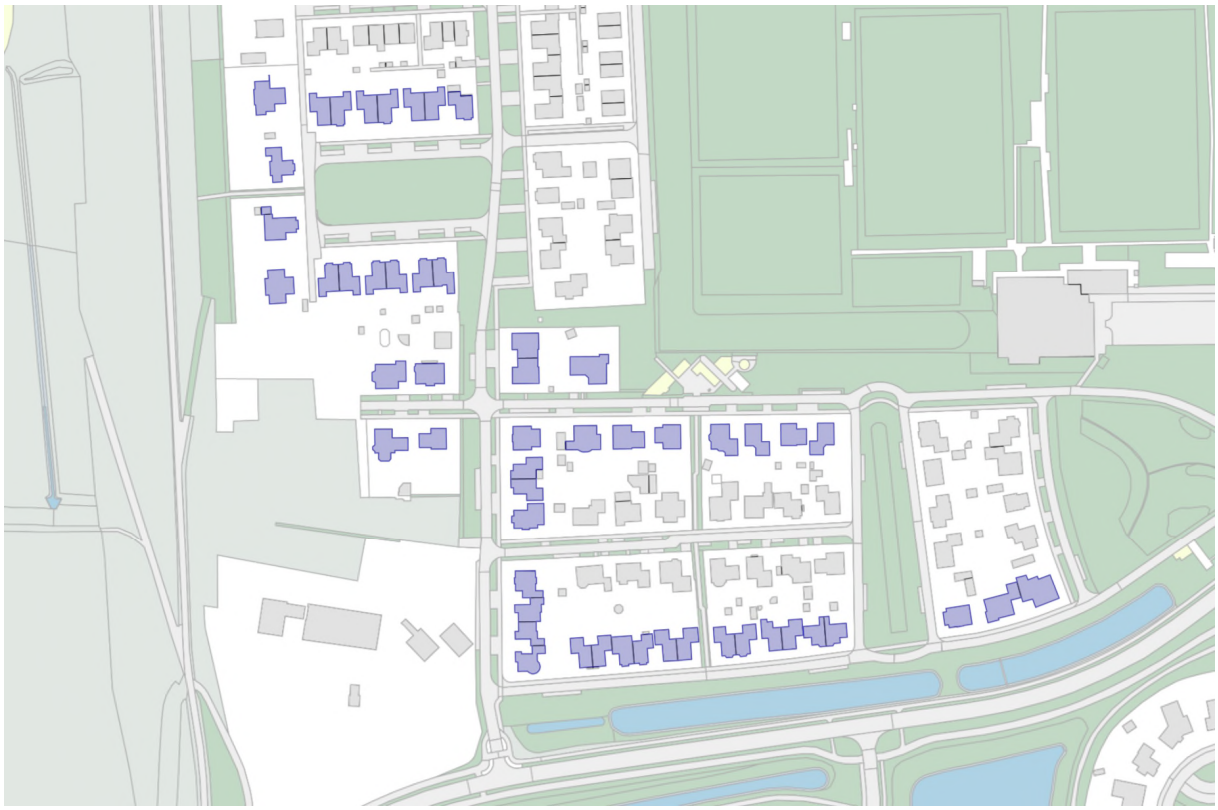


Afbeelding 2: Eigendomsgrenzen (roze: gemeentegrond en paars: eigendom initiatiefnemer)

In het kader van de mogelijke woningbouwontwikkeling op de locatie Vierkenshof is besloten de conceptplannen en daarbij behorende uitgangspunten te bespreken met wijkbewoners. Dit zijn uitgangspunten op het gebied van het woningbouwprogramma, verkeer en parkeren, duurzaamheid en de verkaveling.

De participatie is afgetrapt met een inloopavond (6 juni 2024) samen met de ontwikkelaar. Vervolgens zijn omwonenden en andere betrokkenen via diverse kanalen opgeroepen te reageren op de voorgestelde uitgangspunten. Dit kon via de website Zevenaar Verbindt (https://www.zevenaarverbindt.nl/vierkenshof) door middel van het invullen van een vragenlijst. Het was mogelijk om van 7 juni 2024 tot en met 27 juni 2024 te reageren.

In totaal hebben 46 mensen van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. 21 mensen zijn direct omwonenden (met postcodes 6916 MJ, 6916 ME, 6916 MA, zie Afbeelding 1). De overige respondenten wonen verder weg van de ontwikkeling aan Vierkenshof, waarvan het grote merendeel in Tolkamer en een paar in Lobith.



Afbeelding 3: direct omwonenden (postcodes 6916 MJ, 6916 ME en 6916 MA)

De volgende vragen/stellingen zijn aan de mensen voorgelegd:

- Het woningbouwprogramma vind ik: …
- Denkt u dat er behoefte is aan een woonvorm voor ouderen met een gezamenlijke ruimte?
- Wat vindt u van de genoemde uitgangspunten voor verkeer en parkeren?
- De voorgestelde ideeën voor duurzaamheid en groen en water vind ik: …
- Wat vindt u van de voorgestelde verkaveling, bouwhoogtes en bouwvlakken?
- Wilt u nog iets kwijt over de uitgangspunten en/of het schetsontwerp?

Dit document geeft een samenvatting van alle binnengekomen reacties.

2. Woningbouwprogramma

2.1 Uitgangspunten

Het voorlopige programma bestaat uit een mix van verschillende woningtypen. In totaal verwachten we dat er ongeveer 50 woningen gebouwd zullen worden. Hierbij wordt gedacht aan de volgende woningtypen:

- 5 vrijstaande woningen
- 8 2/1 kapwoningen
- 4 rijwoningen
- 15 appartementen in nieuwe schuur plus ontmoetingsruimte
- 6 appartementen op plek te herbouwen boerderij
- 15 seniorenwoningen

We willen proberen om minimaal 67% van de woningen in het betaalbare segment te bouwen, waarvan 30% als sociale huurwoningen.

Er is in dit project vooral gekeken naar senioren die met en zonder zorg bij elkaar kunnen wonen, elkaar helpen en op elkaar letten. In de conceptplannen staat een ontmoetingsruimte, waar ook de rest van de wijk gebruik van kan maken. In de ontmoetingsruimte kunnen bewoners bijvoorbeeld samen koffie drinken, eten koken en activiteiten doen.

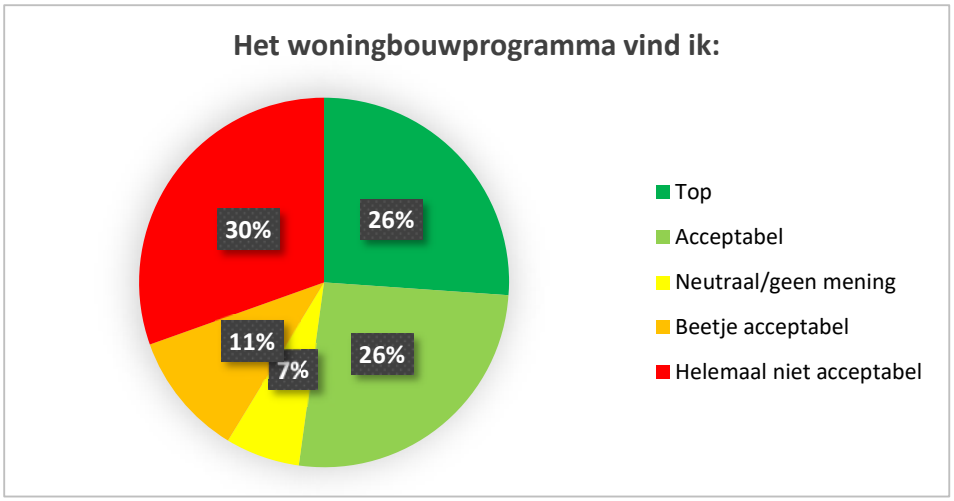
2.2 Mening respondenten

Van alle respondenten in totaal kan 52% zich vinden in de uitgangspunten met betrekking tot het woningbouwprogramma (zij antwoordden Top of Acceptabel). Dat percentage is bij de direct omwonenden lager, namelijk 33%. Als positieve punten werden genoemd:

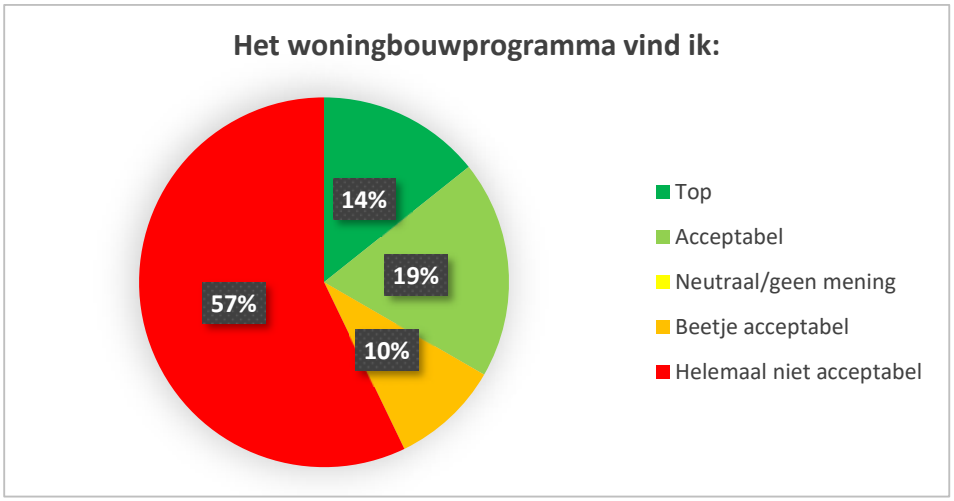
- Mooie verdeling van verschillende woningtypes. Een inclusief plan dat aansluit op de maatschappelijke vraag (zoals woningen voor starters).
- Belangrijk dat er woningen voor senioren komen, want dit zorgt voor noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt.

Van alle respondenten kan 30% zich helemaal niet vinden in de uitgangspunten met betrekking tot het woningbouwprogramma. Dat percentage is bij de direct omwonenden hoger, namelijk 57%. Als bezwaren worden genoemd:

- Dit deel van de wijk kenmerkt zich door vrijstaande/vrije sector woningen in een ruime en groene omgeving. Twee-onder-éénkapwoningen en rijtjeshuizen passen daar niet bij en doen afbreuk aan de uitstraling van de wijk en de waarde van de bestaande woningen.
- Geen dure vrijstaande woningen, daar komen alleen mensen op af uit de Randstad (wat nu al gebeurd).
- Vrijstaande woningen en twee-onder-éénkapwoningen staan er al genoeg in de wijk.



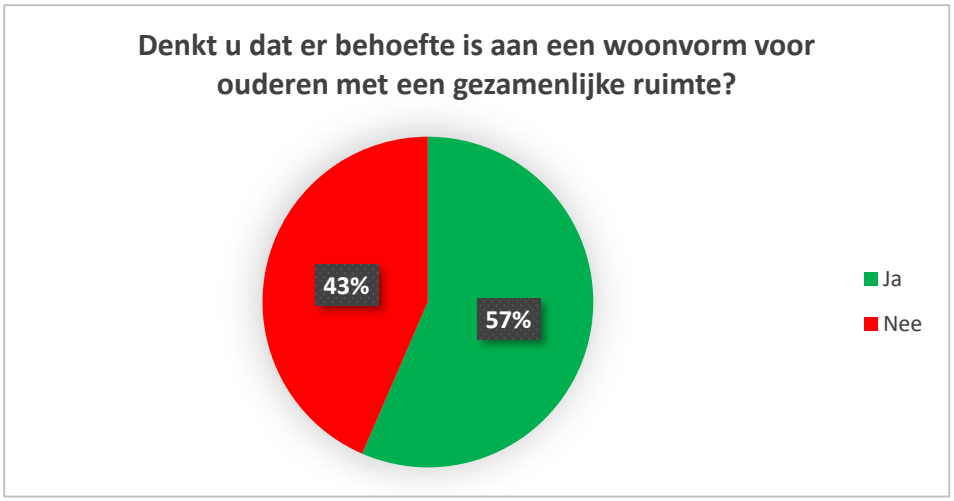
Figuur 1: Mening over het voorgestelde woningbouwprogramma (alle respondenten)



Figuur 2: Mening over het woningbouwprogramma (direct omwonenden)

Aandachtspunten die worden meegeven zijn:

- Meer woningen voor jongeren/starters toevoegen. Het is belangrijk om woningen voor jongeren te realiseren, anders vertrekken ze uit het dorp.
- Niet alle senioren willen een appartement. Ook ouderen willen in een eigen tuin kunnen zitten.
- Zo snel mogelijk beginnen, want de behoefte voor deze woningen is groot.
- De woningen zoveel mogelijk lokaal aanbieden (zodat doorstroming mogelijk gemaakt wordt en starters in de omgeving kunnen blijven wonen).



Figuur 3: Mening over woonvorm voor ouderen met een gezamenlijke ruimte (alle respondenten)

Als belangrijkste bezwaar voor een dergelijke centrale ontmoetingsruimte, wordt genoemd dat hiervan in de praktijk geen gebruik van wordt gemaakt. Zie als voorbeeld bij de zorgwoningen van Lobede in Tolkamer.

3. Verkeer en parkeren

3.1 Uitgangspunten

Parkeren bij de woningen kan op eigen terrein en op een openbaar parkeerveld. Het gebied is bereikbaar via de Middelweert en de Vierkenshof. Deze straten kunnen we met een nieuwe verkeerslus met elkaar verbinden.

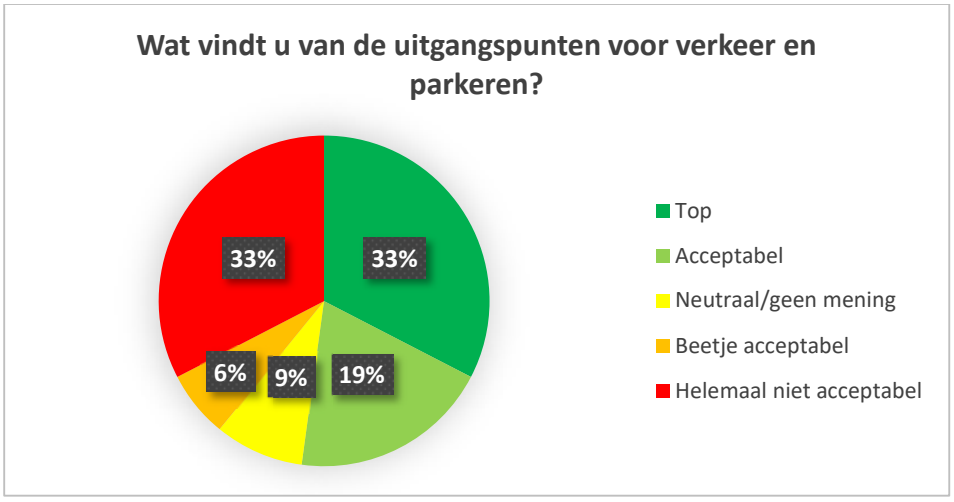
We willen dat er in de nieuwe wijk ongeveer evenveel parkeerplaatsen per woning zijn als in de andere delen van Tolkamer. Dat is, afhankelijk van het woningtype, 1,6 tot 2,2 parkeerplaats per woning.

3.2 Mening respondenten

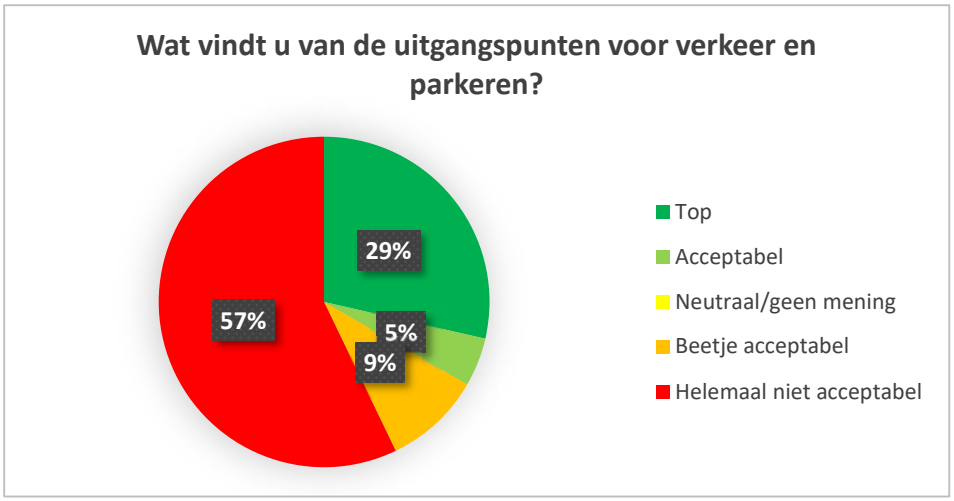
Van alle respondenten in totaal kan 52% zich vinden in de uitgangspunten met betrekking tot verkeer en parkeren (zij antwoordden Top of Acceptabel). Dat percentage is bij de direct omwonenden lager, namelijk 33%. 57% van de direct omwonenden kan zich helemaal niet vinden in de benoemde uitgangspunten.

Als bezwaren worden genoemd:

- De Middelweert is niet geschikt als ontsluitingsweg:
  - het is aangelegd als woonstraat
  - qua breedte is de weg niet geschikt voor tweerichtingsverkeer, dit zal voor onveilige situaties zorgen
  - er is een drukbezochte speeltuin aan gelegen
  - een (toename) van sluipverkeer via de Middelweert is onacceptabel
- De verkeersveiligheid komt nog meer onder druk te staan op de ontsluitingsweg Vierkenshof.
- Slechte parkeer- en laad-losmogelijkheden. Het parkeerprobleem in de wijk zal alleen maar groter worden.



Figuur 4: Mening over uitgangspunten voor verkeer en parkeren (alle respondenten)



Figuur 5: Mening over uitgangspunten voor verkeer en parkeren (direct omwonenden)

Aandachtspunten die worden meegeven zijn:

- Er moet beter gekeken worden naar de verkeersveiligheid.
- Er moet gekeken worden naar de veiligheid van fietsers en kinderen in de wijk, met name dijk op en af.
- Inzetten op duurzame mobiliteit is geen twee parkeerplaatsen per woning.
- De bestaande ontsluiting van de huidige boerderij blijven gebruiken om verkeersoverlast op te vangen en zo ook de Zwarte weg op te gaan.
- Ontsluiting ook via de achterkant van de wijk laten plaatsvinden. Door de rotonde (achter fruitteeltbedrijf van Schip) door te trekken, kan het verkeer zich verdelen in het in en uitrijden via de voorkant of via de achterkant van de wijk. Dit verminderd de verkeersdrukte op Vierkenshof en Middelweert, en is qua veiligheid ook beter.
- Rekening houden met de bereikbaarheid van de seniorenwoningen, zodat men niet te ver hoeft te lopen voor voorzieningen.

4. Duurzaamheid, groen en water

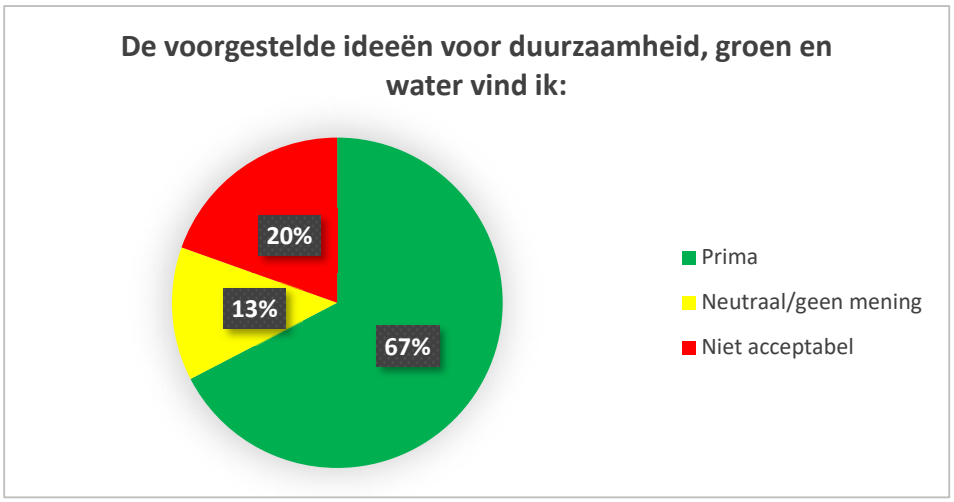
4.1 Uitgangspunten

We willen zoveel mogelijk bestaande grote bomen laten staan. De nieuwe woningen worden duurzaam gebouwd op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (vroeger Bouwbesluit) en het Convenant Duurzaam bouwen. De woningen worden Bijna Energie Neutraal (BENG). En we proberen zoveel mogelijk woningen energieneutraal te realiseren (nul op de meter). Daarnaast zal het regenwater binnen het plangebied moeten infiltreren/worden geborgen.

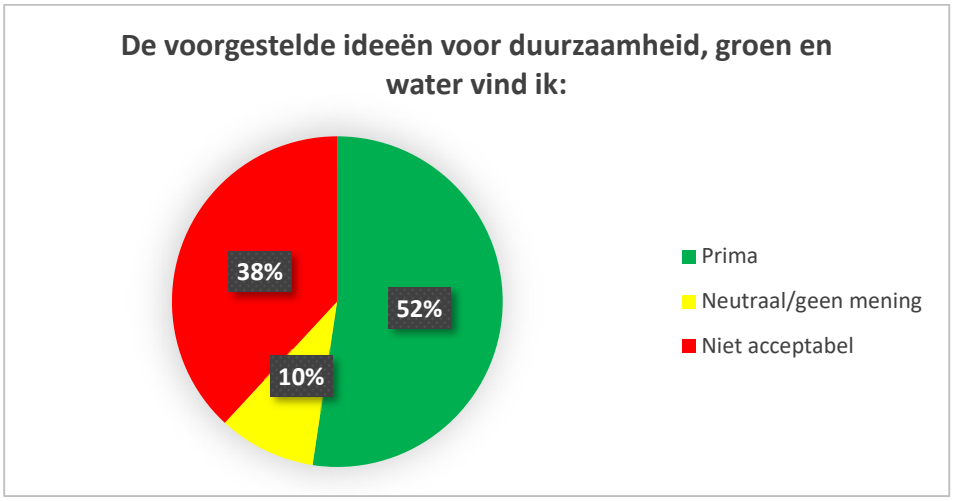
4.2 Mening respondenten

Van alle respondenten in totaal kan 67% zich vinden in de uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid, groen en water (zij antwoordden 'Prima'). Dat percentage is bij de direct omwonenden lager, namelijk 52%. 38% van de direct omwonenden vindt de uitgangspunten niet acceptabel.

Het grootste bezwaar wat op dit punt wordt gemaakt, is dat het plan niet past bij de rest van de wijk Vierkenshof, waarbij veel groen aanwezig is. Er moeten meer groenvoorzieningen komen (voornamelijk op het gemeentedeel).



Figuur 6: Mening over voorgestelde ideeën voor duurzaamheid, groen en water (alle respondenten)



Figuur 7: Mening over voorgestelde ideeën voor duurzaamheid, groen en water (direct omwonenden)

5. Verkaveling, bouwhoogtes en bouwvlakken

5.1 Uitgangspunten

Op de onderstaande kaart ziet u het plangebied met daarin de concept bouwblokken ingetekend. De bedoeling is dat de nieuwe bebouwing een maximale hoogte krijgt van 2 lagen met kap. De woningen moeten passen bij andere wijken in de buurt.



Afbeelding 4: Concept tekening

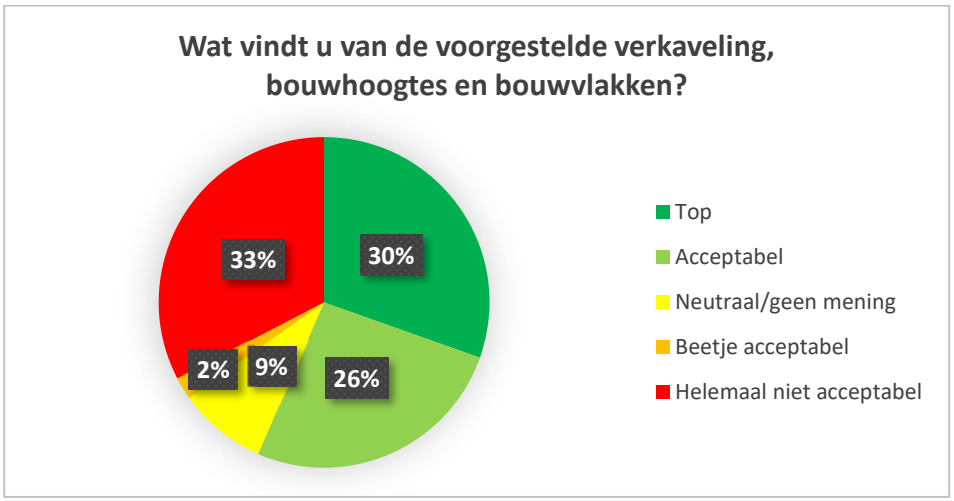
5.2 Mening respondenten

Van alle respondenten in totaal kan 56% zich vinden in de uitgangspunten met betrekking tot verkaveling, bouwhoogtes en bouwvlakken (zij antwoordden ‘Top’ of ‘Acceptabel’). Dat percentage is bij de direct omwonenden lager, namelijk 33%. 57% van de direct omwonenden kan zich helemaal niet vinden in de benoemde uitgangspunten.

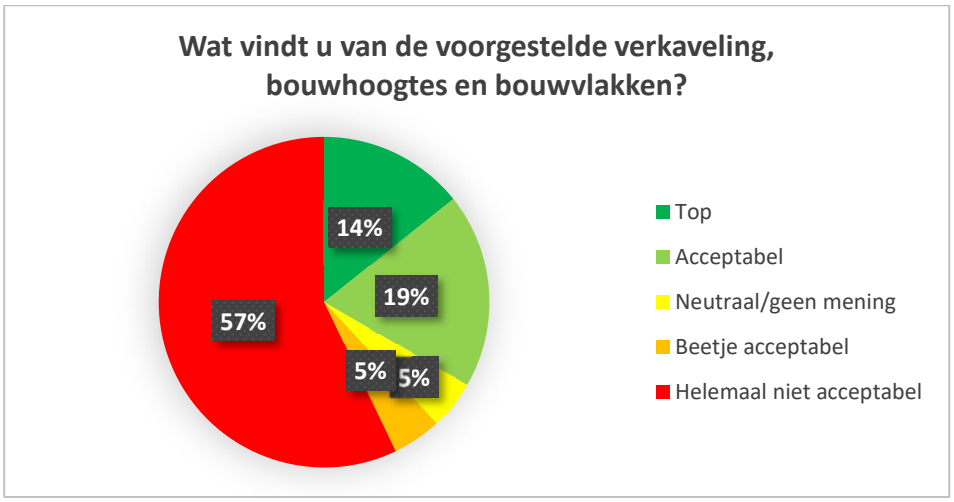
Als bezwaren worden genoemd:

- Het plan sluit niet aan bij de rest van de wijk Vierkenshof. De bestaande wijk is namelijk ruim opgezet met veel groen, wat in het voorgestelde plan niet het geval is (“er worden zoveel mogelijk kavels op een stukje grond gepropt”). Vooral in het noordelijke deel van het plangebied speelt dit bezwaar.
- Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de omwonenden: qua woongenot, uitzicht en ruimte tot bestaande bouw (bestaande woningen Middelweert worden op deze manier ingesloten).

- In het verleden zou (aan huidige bewoners) de belofte gedaan zijn dat op het stuk gemeentegrond niet gebouwd zou worden. Hier zou de wijk Vierkenshof niet uitgebreid worden.
- Waarom worden de andere locaties in de wijk die voorbestemd zijn voor woningbouw niet eerst bebouwd?



Figuur 8: Mening over voorgestelde verkaveling, bouwhoogtes en bouwvlakken (alle respondenten)



Figuur 9: Mening over voorgestelde verkaveling, bouwhoogtes en bouwvlakken (direct omwonenden)

Aandachtspunten die worden meegeven zijn:

- De vrije kavels aan de rand van het project kleiner maken.
- Het moet een mooie afronding van de wijk vormen.
- De boerderij Vierkenshof niet laten verdwijnen. Deze karakteristieke boerderij is van monumentaal belang, beeldbepalend voor de omgeving/het dorpsgezicht en het vormt het visitekaartje voor de wijk. Er wordt de wens uitgesproken om deze boerderij te behouden en hier bijvoorbeeld appartementen in te realiseren.
- Rekening houden met de tuinen/wei met paarden van omwonenden.
- Passende architectonische invulling van de nieuw te bouwen ‘schuur’ met appartementen.