Bundel - Commissie Ruimte 2022-2026 van 21 januari 2026

Agenda bijlagen

Agenda commissie Ruimte 21 januari 2026

1 Opening

2 Vaststellen agenda
De commissie wordt gevraagd de agenda vast te stellen.

3 Vaststellen verslag vorige vergadering
De commissie wordt gevraagd het verslag van de vergadering van 10 december 2025 vast te stellen.

Verslag commissie Ruimte 10 december 2025 (concept)

4 Inspraak
De volgende insprekers hebben zich gemeld:
De heer H. (Henry) v.d. Woude namens omwonenden over agendapunt 4 "vaststellen uitgangspunten uitbreiding woningbouw Vierkenshof Tolkamer" (inspreektekst bijgevoegd)
De heer R. (Roy) Barthen van Mast Invest BV over agendapunt 4 "vaststellen uitgangspunten uitbreiding woningbouw Vierkenshof Tolkamer" (geen inspreektekst)

Inspreektekst (met bijlagen) H vd Woude namens omwonenden inzake plan uitbreiding woningbouw Vierkenshof Tolkamer

5 Z/24/464774 Vaststellen uitgangspunten uitbreiding woningbouw Vierkenshof Tolkamer
Portefeuillehouder: Aad van Orden

Raadsvoorstel en -besluit 1275700 - Vaststellen uitgangspunten uitbreiding woningbouw Vierkenshof Tolkamer
Bijlage 1 1277650 - Definitieve uitgangspunten uitbreiding Vierkenshof
Bijlage 2 1277651 - Uitgangspuntentekening uitbreiding Vierkenshof (op schaal)
Bijlage 3 1275709 - Overzicht participatietraject
Bijlage 4 1275710 - Posters inloopavond (06-06-2024)
Bijlage 5 1275711 - Resultaten online vragenlijst Vierkenshof
Bijlage 6 1275712 - Bezwaar direct omwonenden (geanonimiseerd)
Bijlage 7 1275713 - Gebundelde reacties op brief december 2024 (geanonimiseerd)
Bijlage 8 1275714 - Gespreksverslag direct omwonenden (23-01-2025)
Bijlage 9 1275715 - Voorstel direct omwonenden

6 Z/25/490665 Bestemmingsreserve duurzaamheid - beschikbaar stellen resterend bedrag voor warmtenet stad Zevenaar
Portefeuillehouder: Bart Kagei

Raadsvoorstel en -besluit 1277442 - Bestemmingsreserve duurzaamheid - beschikbaar stellen resterend bedrag
Bijlage 1. 1277525 - Bestemmingsreserve duurzaamheid - beschikbaarstellen resterend bedrag - onderbouwing middelen

7 Z/25/503833 Nieuwe verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar
Portefeuillehouder: Bart Kagei

Raadsvoorstel en -besluit 1275652 - Verordening toekomstbestendig wonen lening gemeente Zevenaar 2026
Bijlage 1 1277319 - Verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar
Bijlage 2 1276665 - Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar

8 Agenderingsverzoeken commissie
De leden van de commissie kunnen agenderingsverzoeken aan de commissie voorleggen.

9 Mededelingen portefeuillehouders
Gelegenheid voor de portefeuillehouders om namens het college korte actuele en urgente mededelingen te doen.

10 Vragen aan het college
De leden van de commissie kunnen vragen stellen aan het college.

11 Sluiting

Agenda Commissie Ruimte 21 januari 2026

Tijd	19:30 uur
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	G.A. Stokman

1	**Opening**
2	**Vaststellen agenda** De commissie wordt gevraagd de agenda vast te stellen.
3	**Vaststellen verslag vorige vergadering** De commissie wordt gevraagd het verslag van de vergadering van 10 december 2025 vast te stellen.
4	**Z/24/464774 Vaststellen uitgangspunten uitbreiding woningbouw Vierkenshof Tolkamer** Portefeuillehouder: Aad van Orden *Voorgesteld besluit:* De raad wordt voorgesteld om de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (INT/25/1277650) voor woningbouw aan de Vierkenshof in Tolkamer vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere ontwikkeling van deze locatie.
5	**Z/25/490665 Bestemmingsreserve duurzaamheid - beschikbaar stellen resterend bedrag voor warmtenet stad Zevenaar** Portefeuillehouder: Bart Kagei *Voorgesteld besluit:* De raad wordt voorgesteld om het in de bestemmingsreserve duurzaamheid gereserveerde budget van € 406.471 beschikbaar te stellen voor de benodigde inzet warmtenet stad Zevenaar.
6	**Z/25/503833 Nieuwe verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar** Portefeuillehouder: Bart Kagei

	Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld: 1. De verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de huidige verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Zevenaar van 3 juli 2019; 2. Het budgetplafond voor het verstrekken van leningen op grond van de verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar vast te stellen op € 3.520.000.
7	**Agenderingsverzoeken commissie** De leden van de commissie kunnen agenderingsverzoeken aan de commissie voorleggen.
8	**Mededelingen portefeuillehouders** Gelegenheid voor de portefeuillehouders om namens het college korte actuele en urgente mededelingen te doen.
9	**Vragen aan het college** De leden van de commissie kunnen vragen stellen aan het college.
10	**Sluiting**

Zevenaar, 15 december 2025
Namens de Agendacommissie,
Ellen Hondelink-Rinsma, commissiegriffier

Verslag commissie Ruimte 10 december 2025

Tijd	19:30 – 21:13 uur
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	Glen Stokman
Aanwezigen	Frank Evers (CDA), Boudewijn van der Kroon (CDA), Peter Pollmann (Lokaal Belang), Louis Roelofsen (Lokaal Belang), Berno Stokman (VVD), Peter Vos (VVD), Micha van Aken (GroenLinks), Roy van Essen (WijZZ), Dorien Riswick-Keultjes (WijZZ), Erik Verkampen (D66), Linda Ruijs (D66), Henk Visser (Sociaal Zevenaar), Maaike Jansen (PvdA) en Geert Wieggers (PvdA).
College	Toon Albers (wethouder), Aad van Orden (wethouder), Arthur Boone (wethouder) en Bart Kagei (wethouder)
Afwezigen	Lotte van der Velden (Lijst Van der Velden) en Martin Witjes (Ons Zevenaar)

1	**Opening** De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur.
2	**Vaststellen agenda** De commissie stelt de agenda ongewijzigd vast.
3	**Vaststellen verslag vorige vergadering** De commissie stelt het verslag van de vergadering van 19 november 2025 ongewijzigd vast.
4	**Z/25/498742 Enghuizen, tweede fase** Portefeuillehouder: Aad van Orden *Voorgesteld besluit:* De raad wordt voorgesteld: 1. onder geheimhouding kennis te nemen van het onderzoeksrapport 'Verkenning Parkeerexploitatie' van Sweco en het college de opdracht te geven het plan voor de parkeergarage verder uit te werken; 2. het stedenbouwkundig plan ten aanzien van het deelgebied Enghuizen oost vast te stellen; 3. kennis te nemen van de 3 ontwikkelscenario's voor deelgebied NS-gronden oost, het college de opdracht te geven deze verder uit te werken en een voorkeursvariant ter vaststelling voor te leggen.

CONCEPT

	Toezeggingen : - Wethouder Aad van Orden zegt toe om ten aanzien van bijlage 2 (1276402) "Stedenbouwkundig plan Enghuizen Oost" ambtelijk na te gaan of er een integraal stedenbouwkundig plan voor de raad beschikbaar is waarin meerdere facetten en elementen aan de orde komen dan alleen de tekeningen die bij het voorstel als stedenbouwkundig plan zijn bijgevoegd. - Wethouder Aad van Orden zegt toe om bij het management van Landgoed Huis Sevenaer na te gaan wat de status is van de besprekingen van het Landgoed met de projectontwikkelaar. Advies: De commissie adviseert dit agendapunt als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 17 december 2025.
5	**Z/24/482042 Extra investeringsbudget in verband met beoogde grondaankoop voor toekomstige uitbreiding BusinessPark 7Poort II** Portefeuillehouder: Arthur Boone *Voorgesteld besluit:* De raad wordt voorgesteld: 1. onder geheimhouding kennis te nemen van de grondverwervingsstrategie, die ter inzage ligt bij de griffie; 2. gelet op de grondverwervingsstrategie een investeringsbudget beschikbaar te stellen ten bedrage van € 4.362.000,-, zodat de gemeente percelen grond in het gebied van de toekomstige uitbreiding van BusinessPark 7Poort II kan aankopen. Advies: De commissie adviseert dit agendapunt als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 17 december 2025.
6	**Z/25/497977 Vaststellen van de Verordening Fysieke Leefomgeving 2024 derde wijziging gemeente Zevenaar** Portefeuillehouder: Aad van Orden *Voorgesteld besluit:* De raad wordt voorgesteld de Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Zevenaar 2024 derde wijziging vast te stellen.

CONCEPT

	Advies: De commissie adviseert dit agendapunt als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 17 december 2025.
7	**Z/25/487030 Toestemming voor het treffen van de Gemeenschappelijke Regeling Omgevingsdienst Groene Metropool** Portefeuillehouder: Bart Kagei *Voorgesteld besluit:* De raad wordt voorgesteld: 1. kennis te nemen van de reactienota op de ingediende zienswijzen tegen de ontwerp Gemeenschappelijke Regeling Omgevingsdienst Groene Metropool 2. toestemming te verlenen voor het treffen van de Gemeenschappelijke Regeling Omgevingsdienst Groene Metropool per 1 januari 2026. Advies: De commissie adviseert dit agendapunt als hamerstuk te behandelen in de raadsvergadering van 17 december 2025.
8	**Z/25/503000 Kaders Erfgoedprogramma gemeente Zevenaar, 2026 - 2029** Portefeuillehouder: Bart Kagei *Voorgesteld besluit:* De raad wordt voorgesteld: 1. in te stemmen met de kaders voor het erfgoedprogramma van de gemeente Zevenaar, te weten: a. Het erfgoedverhaal van Zevenaar verwoord in zes thema's: 1. Leven met het water en het land door de eeuwen heen; 2. Wonen door de eeuwen heen; 3. Geloven door de eeuwen heen; 4. Werken door de eeuwen heen; 5. Samen leven en vieren door de eeuwen heen; 6. Handelen reizen en verdedigen door de eeuwen heen. b. De focuspunten van de Kaders Erfgoedprogramma gemeente Zevenaar, 2026 - 2029: 1. 'De basis op orde', wat inhoudt dat we willen voldoen aan onze wettelijke taken; 2. 'Slimme samenwerking', zowel intern als extern; 3. 'Goede communicatie en zichtbaarheid', door het opstellen en uitvoeren van een communicatieplan.

CONCEPT

	Advies: De commissie adviseert dit agendapunt als hamerstuk te behandelen in de raadsvergadering van 17 december 2025.
9	**Agenderingsverzoeken commissie** Er zijn geen agenderingsverzoeken ingediend.
10	**Mededelingen portefeuillehouders** - Wethouder Aad van Orden doet een mededeling dat het besluit over het Rivierklimaatpark is uitgesteld omdat Rijkswaterstaat nog wat berekeningen wil uitvoeren over de waterverdeling Ruimte voor de Rivier 2.0. - Wethouder Arthur Boone doet een mededeling over de Dorpendeal Lathum Later die in Q1 2026 ter definitieve besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd. - Wethouder Bart Kagei deelt mede dat naar aanleiding van diverse onderzoeken gebleken is dat de geconstateerde PFAS-vervuiling in de tunnelbak Betuweroute geen effect op de volksgezondheid heeft, maar dat wel een klein stukje bij de zorgboerderij is vervuild. Over de sanering van dit stukje is de gemeente in gesprek met ProRail.
11	**Vragen aan het college** - Dorien Riswick-Keultjes (WijZZ) stelt een vraag over de feestverlichting in het centrum. Wethouder Arthur Boone verwijst voor de beantwoording van deze vraag naar de SAZ (Stichting Activiteiten Zevenaar). - Peter Pollmann (Lokaal Belang) stelt een vraag over de volle luiercontainers. Wethouder Bart Kagei beantwoordt de vraag. - Berno Stokman (VVD) stelt een vraag over de bij agendapunt 10 vermelde PFAS-verontreiniging. Wethouder Bart Kagei beantwoordt de vraag. - Erik Verkampen (D66) stelt een vraag over het amendement van D66 "Uitvoe-ringsprogramma Duurzaamheid" van 25 juni jl. Wethouder Bart Kagei beantwoordt de vraag.

CONCEPT

12	**Sluiting** De voorzitter sluit de vergadering om 21:13 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de commissie Ruimte, gehouden op 21 januari 2025.

De commissiegriffier,
Ellen Hondelink-Rinsma

De voorzitter,
Glen Stokman

CONCEPT

Goedenavond, geachte commissieleden en wethouder

Mijn naam is Henry van de Woude. Ik sta hier als vertegenwoordiger van de overleggroep omwonenden m.b.t. het plan "Uitbreiding woningbouw Vierkenshof Tolkamer".

Wij zijn een groep betrokken meedenkende bewoners, ook als zodanig door uw gemeente aangemerkt. Wij hebben in het kader van de verplichte participatie tweemaal een dialoog gevoerd. Het laatste gesprek dateert van medio januari 2025. Een jaar geleden dus. Daarna is het oorverdovend stil gebleven.

In ons overleg hebben we natuurlijk onze voorkeur uitgesproken om het gebiedje groen te laten. Maar wij zijn reëel, er is een nadrukkelijke behoefte aan woningen en dit is een geschikte locatie. U mag ons geen NIMBY gedrag verwijten.

Van het laatstgehouden overleg bestaan twee gespreksverslagen. Eén vanuit de overleggroep en één van de aanwonenden. Deze versies verschillen nog al. Ik overhandig u straks beide documenten.

Ondanks een tweetal bijeenkomsten, voelen wij ons absoluut niet gehoord door de gemeente. Mede om die reden vragen wij u nu nog even geen standpunt te bepalen over dit voorliggend plan. Wij hebben een aantal punten ter tafel gebracht en de gemeentelijke projectgroep stond hier welwillend tegenover. Wij verkeerden nadien in de veronderstelling dat deze punten zouden worden meegenomen in het ontwerp. Echter na een jaar zien we hiervan niets terug, in tegendeel.

Ik neem deze punten kort met u door.

- Huidige smalle doodlopende straat Middelweert behouden.
- Ontsluiting nieuwe wijk ingeval calamiteit.
- Achter Middelweert 2-4 voorstel voor parkeervakken en voorstel laagbouw.
- In overleg gaf gemeente uiteindelijk aan, slechts bebouwing te overwegen in de huidige paardenweide en het creëren van royale groenstroken/wadi's langs de bestaande bebouwing.
- Extra groenstrook verkoop aan huidige bewoners tegen gunstige compensatieprijs.
- De wijziging van de groenstatus van het perceel, van stedelijk buffergroen naar normaal groen. Dit is nooit aan de omwonenden kenbaar gemaakt.

Media en communicatie;
In de media is gesuggereerd dat er goed geluisterd is naar huidige omwonenden, echter is dit, ons inziens, niet zo.

Er is na de bijeenkomst op 23-01 vorig jaar tot vrijdag 16-01 dit jaar geen enkele vorm van communicatie geweest vanuit de gemeentelijke projectgroep richting de omwonenden. Het eerste bericht dat we ontvangen hebben vanuit de gemeentelijke projectgroep is, zoals genoemd, op 5 dagen na, een jaar later. In dit bericht wordt een compleet ander plan aan ons voorgelegd. We hebben de formele mogelijkheid om binnen 3 dagen, waarbinnen een weekend, te reageren. Een dergelijke korte termijn is ondoenlijk, zeker voor ons als leken, om

een gepaste en inhoudelijk goede reactie samen te stellen. Laat staan dat we expertise hebben kunnen raadplegen c.q. inroepen.

Zoals eerder opgemerkt, zijn wij als omwonenden, ons ervan bewust dat er behoefte is aan nieuwe woongelegenheid. Dit moet dan wel gebeuren in samenspraak met alle participanten, op basis van gelijkwaardigheid. We zijn heel ontevreden hoe dit in het participatietraject is vormgegeven.

Naar aanleiding van het bovenstaande vragen wij u om ons meer tijd te geven adequaat op dit, voor ons totaal nieuwe ontwerp, te reageren. In eerste aanleg denken we dat de inrichting groener, slimmer en overlast beperkend kan.
Daarom vragen wij u, als volksvertegenwoordigers en mede beleidsbepalers de wethouder op te dragen nogmaals met onze overleggroep aan tafel te gaan, om alsnog in dialoog tot een betere inrichting te komen. Wij vragen u daarom om een maand uitstel van besluitvorming over dit plan, opdat, in uw volgende commissievergadering, een door beide partijen gedragen ontwerp besproken kan worden. Wij realiseren ons dat de woningnood hoog is, maar een maand uitstel kan decennialang ergernis voorkomen.

Ik dank u voor de aandacht.

Verslag gesprek direct omwonenden
Datum: 23-01-2025
Aanwezigen:

- *Projectleider gemeente Zevenaar*
- Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling gemeente Zevenaar
- Stedenbouwkundige gemeente Zevenaar
- Adviseur ontwikkelaar
- Architect ontwikkelaar
- Direct omwonenden en pachter paardenwei

<u>Algemeen</u>

- Ultieme wens = huidige situatie behouden (geen nieuwbouwontwikkeling)
- Welstandsnota: hierin wordt het plangebied genoemd als buffergroen

<u>Verkaveling</u>

- De bestaande wijk heeft een ruime en groene opzet, deze moet doorgetrokken worden in het plangebied. Er mist een grote groenzone in het plan, zoals die in de rest van de wijk wel bestaan. Daarom is het voorstel om het stuk gemeentegrond (noordelijke deel plangebied) groen te houden, en bijvoorbeeld in te richten met een wadi. Ook de paardenwei blijft dan behouden op de bestaande *locatie. Een alternatief zou kunnen zijn om de dijkwoningen door te trekken, en de rest van de* gemeentegrond groen te houden.
- Zoveel mogelijk afstand bewaren tot alle omliggende woningen.
- Bebouwing zoveel mogelijk opschuiven in zuidelijke richting. Mogelijkheid om meer in het meest zuidelijke stuk (richting de Zwarteweg) te realiseren?
- "Compensatiegrond": het is de wens van direct omwonenden om een stuk grond te kopen. Deze strook dient dan ook als extra (groen)buffer.

<u>Bouwhoogte</u>

- Bouwhoogtes die passend zijn bij de omgeving. Dit betekent maximaal twee lagen met een kap.

<u>Woningbouwprogramma</u>

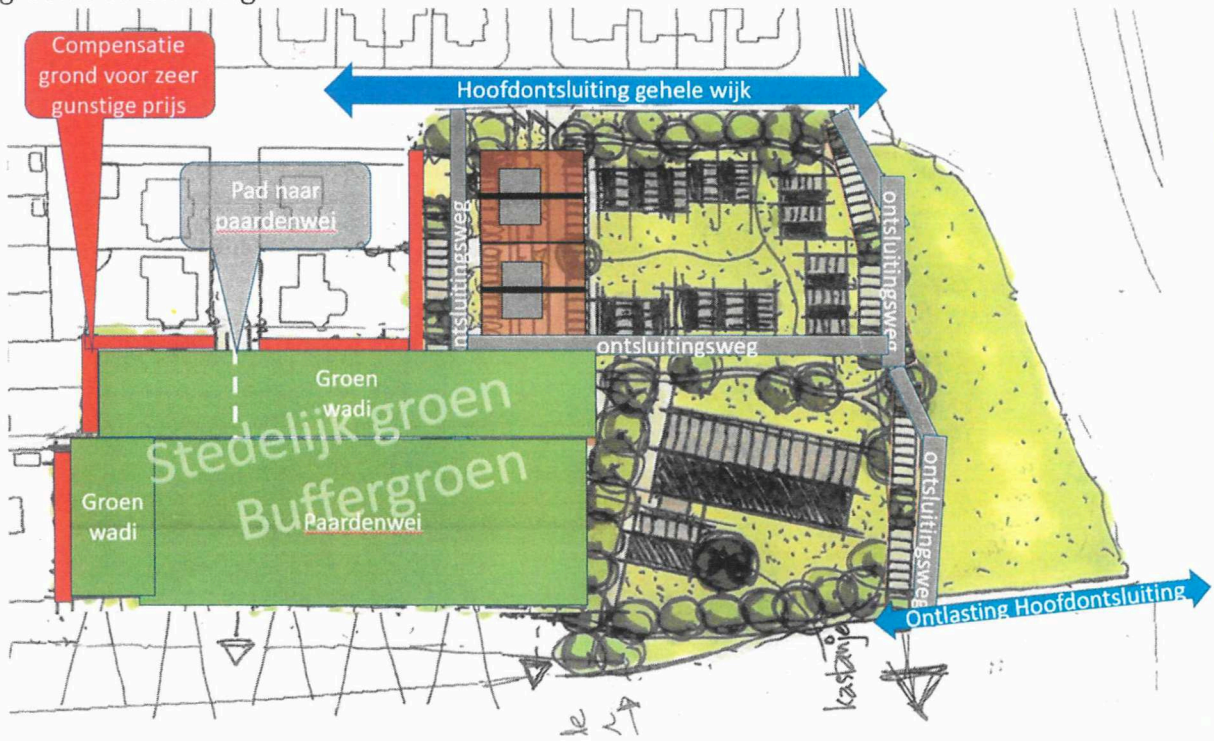
- Op zuidelijke stuk de meeste woningen realiseren (ook de huurwoningen, etc.)
- In het noordelijke stuk (gemeentegrond) de dijkwoningen doortrekken. Hierdoor wordt de allure van de bestaande wijk behouden. Dit betekent dat hier vrijstaande koopwoningen worden gerealiseerd. Wenselijk met het oog op waardebehoud van de omliggende woningen.

<u>Verkeer en parkeren</u>

- Aandachtspunt: de straat Vierkenshof is de enige ontsluitingsweg naar de bestaande wijk. Deze weg is niet geschikt om alle nieuwe woningen op te ontsluiten. Alternatief: gebruik de bestaande weg bij de boerderij (in zuidwesten plangebied).
- Middelweert blijft bij nummers 1 en 2 het liefst een doodlopende weg, om overlast van doorgaand verkeer te beperken.
- Parkeerplaatsen realiseren als buffer voor Middelweert 3 en 4. Door hier parkeerplaatsen te *realiseren, wordt voorkomen dat de woningen te dicht op elkaar staan. De kern is afstand creëren tot* bestaande woningen.
- Parkeerplaatsen aan de randen realiseren; niet te geconcentree

Notulen bespreking gemeente en omwonenden uitbreidingsplan Vierkenshof
Datum 23-1-2025
Plaats gemeentehuis in Zevenaar
Aanwezig omwonenden; [redacted] + [redacted] + [redacted]
(huurster paardenweide)
Gemeente 4 personen; projectleider [redacted], stedenbouwkundigen [redacted]; [redacted]

Huidige omwonenden geven aan tegen plannen te zijn en blijven door toezeggingen gemeente in het verleden. Gezien de huidige houding van de gemeente lijkt het omwonenden beter om in overleg te gaan indien het toch gemeente haar plannen doordrukt.
Op tafels liggen de plannen gemeente en [redacted] als uitgangspunt overleg.
Omwonenden tonen voorstel van kaart met hun visie en beargumenteren dit.
Nieuwbouwplannen beperken tot allen gronden boerderij en rechtdoen aan stedelijk groen bestemming.



Het gemeente grond deel van de plannen is altijd als stedelijk buffergroen aangeduid, staaft ook de uitspraken van de gemeente richting omwonenden dat hier nooit gebouwd gaat worden.
Voorziene uitbreidingen zouden gaan plaatsvinden aan Noordkant bestaande Vierkenshof wijk op de door gemeente aangekochte landbouwgronden richting Herwen tot aan Herwense dijk, ettelijke honderden huizen.
Destijds gaf gemeente aan dat hiermee de garantie richting omwonenden gewaarborgd was dat er nooit gebouwd zou worden.

9 Parkachtige groengebieden en sportcomplexen



Beschrijving
Groengebieden komen verspreid in de dorpen en steden voor. Met name vanaf de jaren zestig werden ruime groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten.
Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van kernen. Oudere sportcomplexen zijn later ingebouwd door nieuwere uitleggebieden en zijn daardoor midden in de bebouwde kom komen te liggen. Op deze complexen is meestal bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen, sporthallen en tribunes.

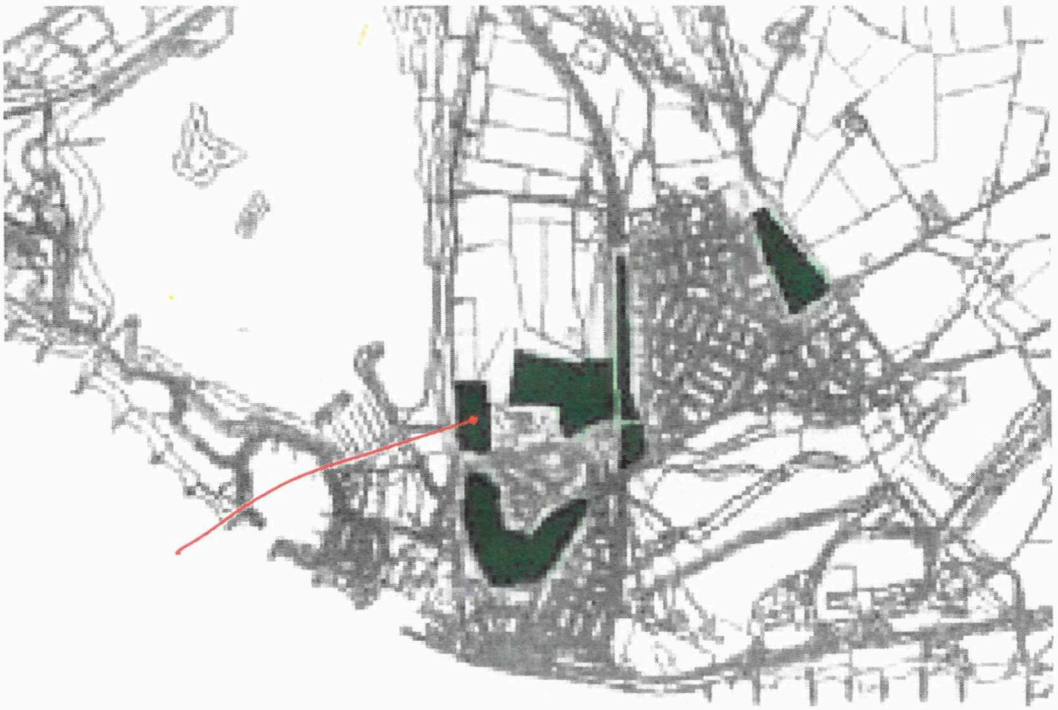
Beleidsuitgangspunten Welstand

Algemeen
Binnen het deelgebied "Stedelijk groen" vallen de sportcomplexen en sportvelden. Ook het buffergroen langs de uitbreidingswijken van de jaren '90-'00 bij Tolkamer valt hieronder.
Binnen dit deelgebied vallen diverse sportcomplexen en de grotere groenzones. Hier bevindt zich nauwelijks bebouwing. De sportcomplexen komen voornamelijk voor aan de rand van de kern. Op deze complexen is meestal bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen, sporthallen en tribunes.

Bebouwingsbeeld
Het ambitieniveau voor het stedelijk groen is het handhaven van het bestaande groen. Van belang is dat de sportvelden en de bijbehorende accommodatie op een goede wijze ingepast worden in het landschap. De functie en het karakter van het stedelijk groen zal als uitgangspunt moeten dienen voor de welstandsbeoordeling. Zo zou bij de sportvelden meer eigentijdse architectuur mogelijk kunnen zijn.

Differentiatie welstandsniveaus
Voor deze groene omgeving wordt welstandsniveau 3 gehanteerd.

Sectie uit specifieke welstandscriteria gedownload januari2025



Detail inzoom op kaart met aanduiding betreffend stedelijk buffergroen

Mast geeft hierop aan dat dit enkele jaren geleden al gewijzigd is in gewoon groen en anders dat het heel snel om te zetten zou zijn door de gemeente.
Omwonenden geven aan dat indien het niet tegen te houden zou zijn, er mogelijk een oplossing gevonden kan worden om de nieuwbouw zover mogelijk van de bestaande bebouwing te houden om op die manier zo weinig mogelijk overlast richting huidige omwonenden.

Kaart met voorstel bewoners wordt als uitgangspunt genomen om verder te overleggen. Slechtste scenario in acht genomen dat er toch gebouwd zou gaan worden.

Groen wadi's;

- Zoals op omwonende voorstel doen deze recht aan de opzet van rest van wijk Vierkenshof en vormen een grote buffer richting bestaande bebouwing. Alleen bebouwing op huidige paarden wei.
- Gemeente kan zich hier in vinden.

Verplaatsing paarden wei;

- [redacted] geeft aan mee te willen werken aan verplaatsing naar bijvoorbeeld de zuid-kant van boerderij.

Verkeerssituatie;

- Doodlopende straat Middelweert behouden, deze is zeer smal, nu kunnen auto's daar elkaar al niet passeren en meer gemotoriseerd verkeer samen met ook nog eens extra voetgangers levert gevaarlijk situaties op.
- Kruispunt Middelweert – Vierkenshof is het enigste knooppunt om de wijk in en uit te komen. Bij calamiteiten is de wijk afgesloten en zijn er geen vluchtroutes bewoners of aanrijroutes voor hulpdiensten.
- Ontsluiting verkeer zoveel mogelijk verplaatsen om ontsluiting wijk niet verder te belasten. Zie schets.
- Gemeente geeft aan dit een goed punt te vinden er in mee te gaan.

Bebouwing achter Middelweert [redacted];

- Geplande nieuwbouw niet direct tegen bestaande bebouwing, maar verschuiven richting boerderij en verder naar Zwarteweg (zuiden). Tegen huidige bebouwing parkeer vakken en een weg, tegenover weg nieuwbouw. Creëert extra afstand tot huidige bebouwing.
- Gemeente en [redacted] geven aan dit mee te nemen in hun plannen, met in achtneming van ruimtelijk aanzicht gehele aanzicht onder andere ook langs Zwarteweg.

Geschetst op vloeipapier door gemeente aan einde overleg overgenomen in powerpoint plaatje.



Bij afsluiting geeft gemeente aan dat bewoners het beste telefonisch kunnen communiceren, email communicatie is te veel tijd belastend in het werkschema. Bewoners kunnen altijd terug komen op toezeggingen en afspraken. Medewerkers gemeente zullen het zich herinneren en beamen.
Gemeente geeft verder aan de omwonende tijdig te informeren met betrekking tot voortgang bouwplannen.

Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststellen uitgangspunten uitbreiding woningbouw Vierkenshof Tolkamer
zaaknummer	Z/24/464774
documentnummer	INT/25/1275700
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling/Woningbouw

1. Samenvatting

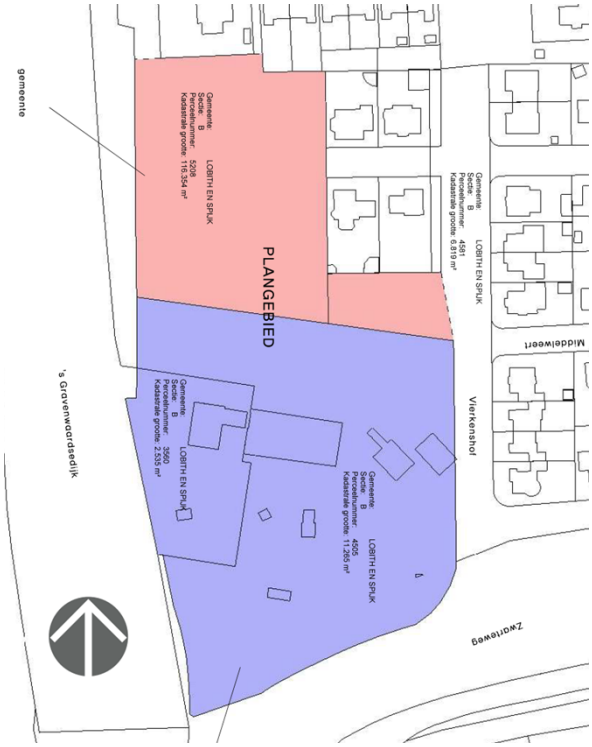
Gemeente Zevenaar heeft samen met een ontwikkelaar (Mast Invest B.V.) onderzocht of uitbreiding van woningbouw aan de Vierkenshof in Tolkamer haalbaar is. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten. Het plangebied ligt op en rond de 's Gravenwaardsedijk 106 (zie Afbeelding 1 en 2). Er is ruimte voor circa 50 woningen, in een mix van verschillende woningtypen.





Afbeelding 1 & 2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit een deel gemeentegrond (noordelijk deel) en een deel in particulier eigendom (zuidelijk deel; op en rond de oude boerderij aan de 's Gravenwaardsedijk 106). Zie Afbeelding 3.



Afbeelding 3. Eigendomsverhouding (roze: gemeentegrond en paars: eigendom ontwikkelaar)

In het afgelopen jaar zijn uitgangspunten opgesteld en aangepast naar aanleiding van een participatietraject. Ook zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De gemeenteraad wordt nu gevraagd om deze ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor woningbouw aan de Vierkenshof vast te stellen. Vaststelling is gewenst om duidelijkheid te geven aan de omgeving over de planontwikkeling en duidelijkheid te geven aan de ontwikkelende partij(en). De uitgangspunten zullen de basis vormen voor de verdere juridische planuitwerking.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (INT/25/1277650) voor woningbouw aan de Vierkenshof in Tolkamer vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere ontwikkeling van deze locatie.

3. Waarom naar de raad

Het vaststellen van ruimtelijke en programmatische kaders is onderdeel van de kader stellende bevoegdheid van de gemeenteraad. De uitgangspunten die worden vastgesteld, vormen de basis voor de verdere (juridische) planuitwerking. Hoe dit precies vorm gaat wordt gegeven, moet nog uitgewerkt worden. Dit kan zowel met een wijziging omgevingsplan als met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Ook kan ervoor gekozen worden het plangebied in delen in procedure te brengen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

De ontwikkeling van woningbouw aan de Vierkenshof in Tolkamer waarmee wordt ingespeeld op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningvraag binnen de gemeente.

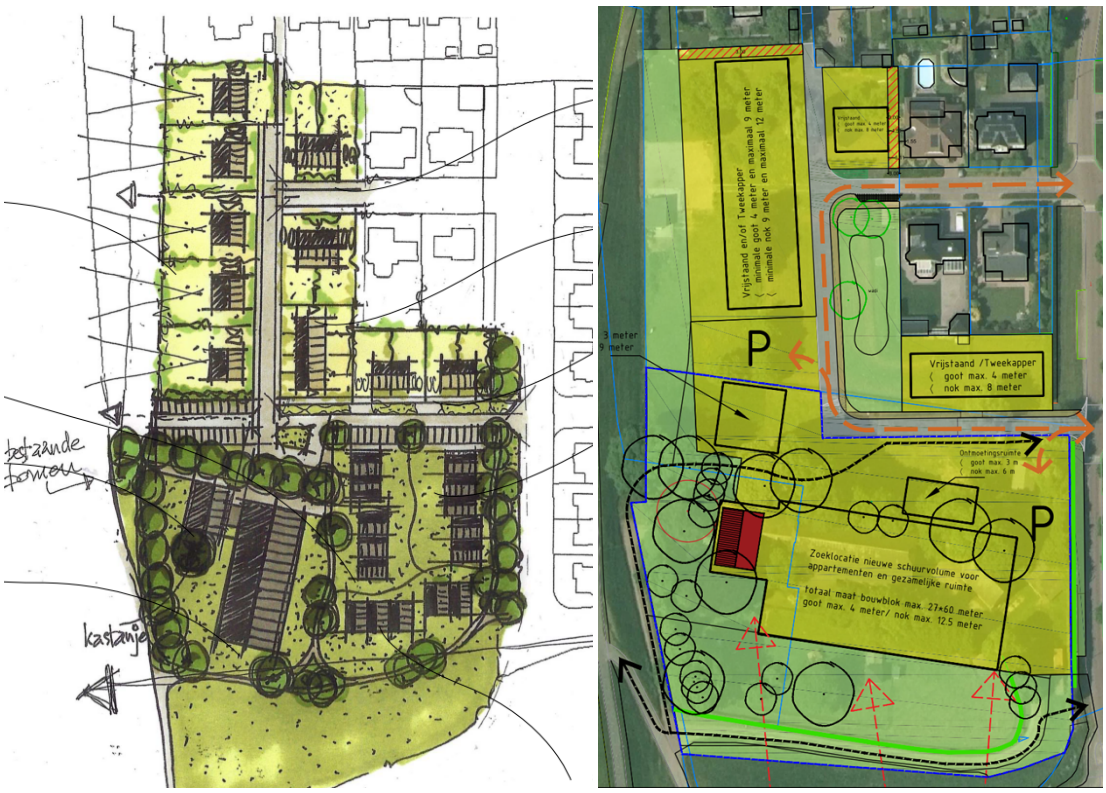
5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 De resultaten uit het participatietraject zijn meegenomen in de (stedenbouwkundige) uitgangspunten en hebben geleid tot aanpassingen

Om te onderzoeken of woningbouw op deze locatie haalbaar en wenselijk is, is een participatietraject doorlopen waarbij er op verschillende manieren geparticipeerd is met de omgeving. In Bijlage 3 is een overzicht van het participatietraject te vinden.

Tijdens de participatie zijn diverse aandachtspunten en bezwaren naar voren gekomen ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet en verkaveling. Ten eerste gaven bewoners aan dat de voorgestelde opzet te dicht bebouwd was en onvoldoende groen bevatte, in tegenstelling tot de ruime en groene opzet van de bestaande wijk. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast: de stedenbouwkundige structuur van Vierkenshof is doorgetrokken, de woningtypologie is afgestemd op de omgeving (vrijstaande woningen en tweekappers) en er is meer groen toegevoegd in het plan in de vorm van een grote groenstrook met wadi. Hiermee is de bebouwingsintensiteit verminderd, waardoor het plan beter aansluit bij de bestaande ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 4 en 5. Opzet plangebied voor en na participatietraject

Een ander belangrijk punt betrof de afstand tot bestaande woningen. Omwonenden maakten zich zorgen over de nabijheid van de nieuwe bebouwing. In de definitieve uitgangspunten is hier rekening mee gehouden door het toevoegen van een groenzone en het bieden van de mogelijkheid voor bewoners van aangrenzende percelen om optioneel stroken grond aan te kopen. Dit vergroot de afstand tussen bestaande en nieuwe woningen en draagt bij aan een zorgvuldige inpassing.

Daarnaast werd de boerderij Vierkenshof nadrukkelijk benoemd. Deze boerderij is beeldbepalend voor het dorpsgezicht en van cultuurhistorisch belang. In het aangepaste plan is daarom gekozen om de boerenerfopzet te behouden. Deze opzet kenmerkt zich door een groene identiteit, waarbij de bestaande woning en grote schuur verscholen liggen in het landschap. De bestaande woning met witte gevel wordt herbouwd op dezelfde locatie in authentieke stijl, met aandacht voor cultuurhistorische elementen. De bijbehorende schuur wordt in passende architectuur herbouwd en ingevuld met appartementen, waarmee het erf een nieuwe functie krijgt die recht doet aan het karakter van de plek. Dit sluit ook aan bij het behouden en versterken van het landschap met cultuurhistorische kwaliteiten (aansluitend bij provinciale omgevingsverordening).

1.2 Het beoogde woningbouwprogramma is afgestemd op de lokale behoefte en sluit aan bij de gemeentelijke omgevingsvisie en woonzorgvisie.

In de omgevingsvisie is de zuidwestpunt bij Vierkenshof aangewezen als locatie voor woningbouw. Deze locatie biedt potentie voor een gevarieerd woningaanbod, met specifieke aandacht voor senioren en aandachtsgroepen. Door senioren passende woningen te bieden, komen bestaande woningen vrij voor doorstroming, wat bijdraagt aan een gezonde woningmarkt.

Het voorgestelde programma omvat een gevarieerde mix van woningtypen, waaronder vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en (zorg)appartementen. In totaal kunnen er circa 50 woningen worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de woonzorgvisie, waarin voor Tolkamer en Lobith tot 2030 een behoefte van circa 80 woningen wordt aangegeven. Het streven is om minimaal 67% van de woningen in het betaalbare segment te realiseren, waarvan 30% als sociale huurwoningen – conform de afspraken uit de woonzorgvisie.

Binnen het programma is er ruimte voor zorggeschikte en levensloopbestendige woningen. Er worden 36 appartementen gerealiseerd in een 'woonzorg community', waarin personen met en zonder zorgvraag samenleven. De woonzorgvisie benadrukt dit belang van gemengd wonen. Het samenbrengen van verschillende doelgroepen – ouderen, maar ook andere bewoners met of zonder zorgvraag – bevordert niet alleen het welzijn van de bewoners, maar draagt ook bij aan een levendige, inclusieve en veerkrachtige gemeenschap waarin iedereen een plek heeft en zich thuis voelt.

In de rest van het programma worden voor starters kleinere woningen toegevoegd, namelijk de appartementen in de 'hooimijt'. Daarnaast zijn er eengezinswoningen (vrijstaand en twee-onder-een-kap) opgenomen. Voor een betere aansluiting op de behoefte wordt overwogen de vrijstaande woningen als kavels aan te bieden.

Uit de participatie bleek dat het belangrijk wordt gevonden om een gevarieerde mix van woningtypen te realiseren. Dit sluit aan bij het voorgestelde programma. Daarnaast werd benadrukt dat het toevoegen van woningen voor senioren essentieel is, omdat dit bijdraagt aan de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt. Ook is bouwen voor de lokale bevolking een belangrijk punt. Met de appartementen wordt hierop ingespeeld: hierbij is het streven dat de woningen in eerste instantie beschikbaar worden gesteld aan lokale inwoners.

1.3 De verkeerskundige uitgangspunten sluiten aan bij het beleid

De verkeerskundige uitgangspunten sluiten aan bij het beleid, maar vragen nog om verdere uitwerking in de volgende fase van het project. Wat betreft parkeren is het uitgangspunt helder: het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de normen uit het paraplubestemmingsplan Parkeren. Alle

benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd, waarmee wordt voorkomen dat het openbaar gebied extra wordt belast.

Tijdens de participatie zijn verschillende verkeerskundige aandachtspunten naar voren gebracht die bij de verdere planuitwerking nader onderzocht worden. Zo is er zorg geuit over de verkeersveiligheid en het aantal verkeersbewegingen dat de ontwikkeling voortbrengt. Een specifiek aandachtspunt is dat de straat Vierkenshof momenteel de enige ontsluitingsweg vormt. In de verdere planuitwerking zal daarom extra aandacht worden besteed aan een veilige en goed functionerende verkeersstructuur.

1.4 Uit al uitgevoerde onderzoeken blijken geen belemmeringen
In het afgelopen jaar zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om te beoordelen of woningbouw op deze locatie haalbaar is. Het betreft een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, een verkennend bodemonderzoek en ecologische onderzoeken (quickscan flora en fauna, nader onderzoek naar huismussen en nader onderzoek naar wezels). Uit deze onderzoeken blijken geen belemmeringen die woningbouw op deze locatie onmogelijk maken. De aandachtspunten die uit deze onderzoeken zijn gekomen, worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Dit betreft onder meer een nader asbestonderzoek, een AERIUS-berekening (stikstof) en het opstellen van een versterkingsplan, aangezien het plan binnen een Groene Ontwikkelingszone ligt.

Alternatieven
De gemeenteraad kan beslissen de uitgangspunten niet, dan wel gewijzigd, vast te stellen. Als de uitgangspunten niet worden vastgesteld, ontstaat er niet de gewenste en noodzakelijke duidelijkheid bij de ontwikkelende partij(en) en de omgeving.

Tijdens het participatietraject zijn verschillende alternatieven aangedragen. Deze zijn zorgvuldig meegenomen in de afwegingen bij het opstellen van de definitieve uitgangspunten. Een van de aangedragen alternatieven was om op deze locatie geen woningbouw te realiseren. Tijdens het participatietraject gaven namelijk enkele omwonenden aan dat er in het verleden toezeggingen zouden zijn gedaan dat op deze locatie geen woningen zouden komen (noordelijk deel van het plangebied). In de gemeentelijke archieven zijn echter geen documenten aangetroffen die deze bewering bevestigen. Ook zijn er geen onderbouwende stukken aangeleverd door bewoners. Op basis hiervan gaan wij ervan uit dat er geen formele toezegging is gedaan.
Er is dan ook niet gekozen voor het alternatief om hier geen woningbouw te realiseren, omdat het voorgestelde woningbouwprogramma zowel kwantitatief als kwalitatief een waardevolle aanvulling vormt voor Tolkamer.

Ook is het voorstel gedaan om meer woningen voor starters te ontwikkelen. Dit alternatief is niet overgenomen, omdat bewust is gekozen voor een gevarieerde woningmix. In deze mix is ruimte voor starters, maar ook voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte.

Daarnaast is voorgesteld om geen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen in het noordelijke deel van het plangebied te realiseren. Dit alternatief is niet gekozen, omdat deze woningtypen bijdragen aan de gewenste variatie én stedenbouwkundig zorgen voor een mooie afronding van de bestaande wijk, met een groene en ruime opzet.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na besluitvorming in de raad gaat het college verder met de planuitwerking en het opstellen en in procedure brengen van een wijziging omgevingsplan/bopa. Met de ontwikkelaar van het zuidelijke deel van het plangebied zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.

7. Klimaat en duurzaamheid

Binnen het plangebied wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande groenstructuren. Voor de opvang en infiltratie van regenwater wordt binnen het plangebied onder andere een wadi aangelegd, zodat het hemelwater op natuurlijke wijze kan worden opgevangen.

De nieuw te realiseren woningen worden duurzaam gebouwd, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen het Bouwbesluit) en het Convenant Duurzaam Bouwen. De woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en worden waar mogelijk energieneutraal gerealiseerd, met als streven 'nul op de meter'.

Daarnaast wordt ingezet op circulair en conceptueel bouwen, waarbij hergebruik van materialen en toekomstbestendige bouwprincipes centraal staan. De bouwlogistiek en het materieel worden zoveel mogelijk emissieloos ingezet, in lijn met het Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen dat de gemeente recent heeft ondertekend.

8. Communicatie

Voor het een participatietraject is gekozen voor de tweede trede van de participatieladder (inventariseren). Het doel van deze trede is belanghebbenden te vragen om hun mening en advies uit te brengen. In deze trede wordt de stem van de belanghebbenden meegenomen in het plan of besluit. Niet alle meningen en adviezen worden overgenomen, maar zijn wel meegenomen in de afwegingen.



Afbeelding 6. Participatieladder

In het kader van de participatie is het van belang een terugkoppeling te geven aan de omwonenden en de vervolgstappen nader toe te lichten. We willen dit op de volgende manieren doen:

- Schriftelijke terugkoppeling per mail/brief aan alle omwonenden en mensen die tijdens de inloopavond hun contactgegevens hebben achtergelaten.
- Algemene terugkoppeling via de website https://www.zevenaar.nl/nieuwbouw. Via de andere gemeentelijke kanalen wordt men alert gemaakt op deze projectpagina.

9. Kosten, baten en dekking

Met de ontwikkelaar die het zuidelijke gedeelte van het plangebied in eigendom heeft, is een intentieovereenkomst gesloten waarin de intentie is gesteld om gezamenlijk de haalbaarheid van de ontwikkeling te onderzoeken. De gemaakte kosten voor onderzoeken worden gezamenlijk gedragen. Aan de hand van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek wordt besloten of een vervolg wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling. Indien sprake is van een haalbaar initiatief wordt met de ontwikkelaar een vervolgovereenkomst gesloten (anterieure overeenkomst), waarin onder andere kostenverhaal en kwaliteitseisen vastgelegd worden.

In de intentieovereenkomst is als uitgangspunt opgenomen dat beide partijen hun eigen gronden binnen het plangebied ontwikkelen. De gemeente is eigenaar van het noordelijke deel van het plangebied. De wijze van gronduitgifte voor dit gemeentelijke deel moet nog nader worden bepaald. Bij verkoop van deze gemeentelijke grond zullen de reeds voorgefinancierde onderzoekskosten worden verhaald. Een risico hierbij is dat, indien de ontwikkeling geen doorgang vindt, deze gemaakte kosten niet kunnen worden terugverdiend.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/25/1277650	Definitieve uitgangspunten uitbreiding Vierkenshof
2.	INT/25/1277651	Uitgangspuntentekening uitbreiding Vierkenshof (op schaal)
3.	INT/25/1275709	Overzicht participatietraject
4.	INT/25/1275710	Posters inloopavond (06-06-2024)
5.	INT/25/1275711	Resultaten online vragenlijst Vierkenshof
6.	INT/25/1275712	Bezwaar direct omwonenden (geanonimiseerd)
7.	INT/25/1275713	Gebundelde reacties op brief december 2024 (geanonimiseerd)
8.	INT/25/1275714	Gespreksverslag direct omwonenden (23-01-2025)
9.	INT/25/1275715	Voorstel direct omwonenden

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Vaststellen uitgangspunten uitbreiding woningbouw Vierkenshof Tolkamer
zaaknummer	Z/24/464774
documentnummer	INT/25/1275700

De raad van de gemeente Zevenaar;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar;

Overwegende dat de raad duidelijkheid wenst te geven over de ruimtelijke en programmatische kaders voor de locatie Vierkenshof, Tolkamer;

besluit:

1. de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (INT/25/1277650) voor woningbouw aan de Vierkenshof in Tolkamer definitief vast te stellen en deze te laten dienen als basis voor de verdere ontwikkeling van deze locatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 28 januari 2026.

De griffier	De burgemeester
Lennart Sluis	Lucien van Riswijk

Uitbreiding woningbouw Vierkenshof Tolkamer







UITGANGSPUNTEN

ZEVENAAR

1. Aanleiding

Gemeente Zevenaar heeft samen met een ontwikkelaar (Mast Invest B.V.) onderzocht of woningbouw aan de Vierkenshof in Tolkamer haalbaar is. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten. Het plangebied ligt op en rond de 's Gravenwaardsedijk 106.

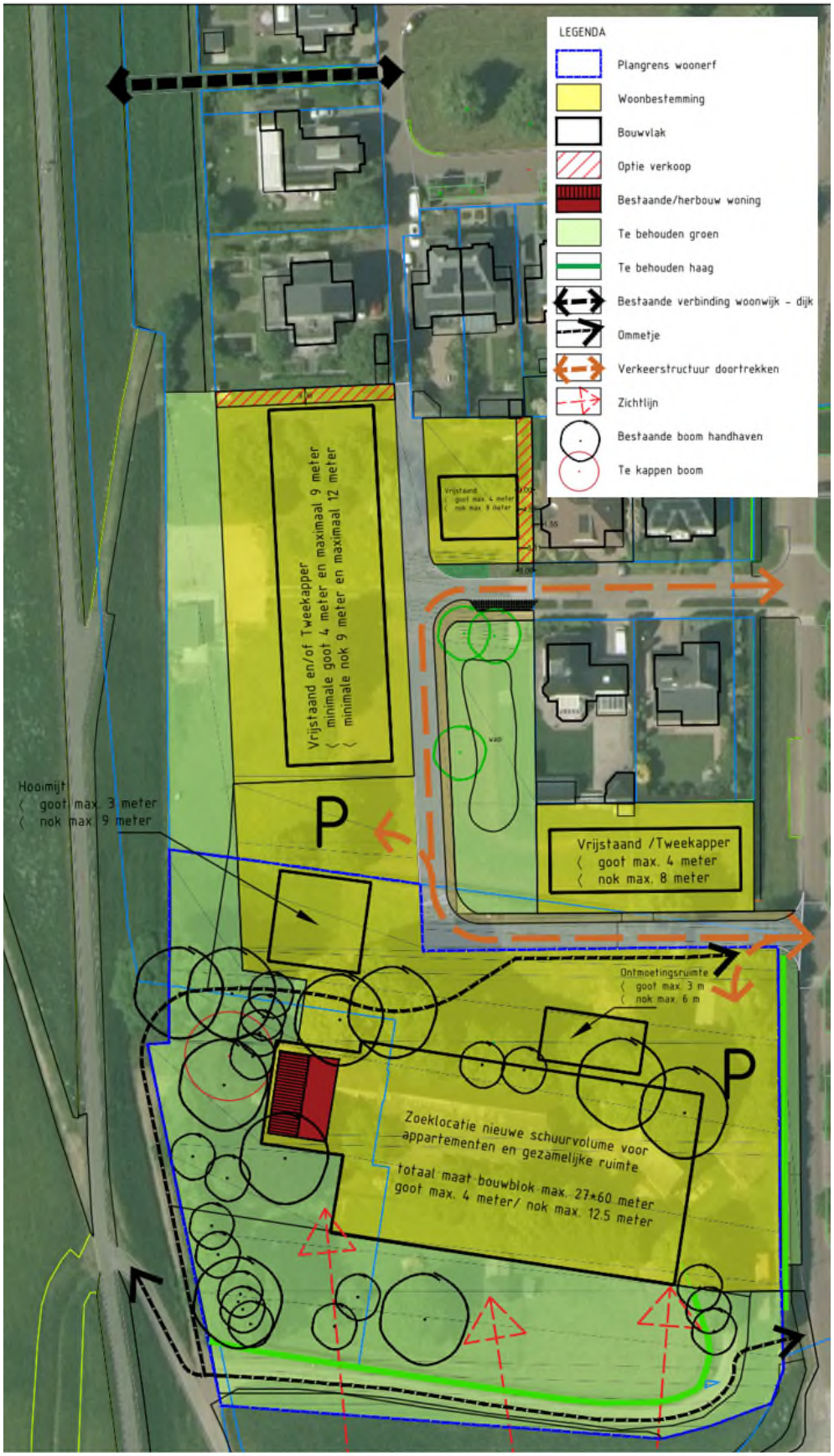


Afbeelding 1. Ligging plangebied

De uitgangspunten in deze notitie zijn opgesteld en aangepast naar aanleiding van een participatietraject. Ook zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. De gemeenteraad wordt nu gevraagd om deze ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor woningbouw aan de Vierkenshof definitief vast te stellen. Vaststelling is enerzijds nodig om duidelijkheid te geven aan de omgeving over de planontwikkeling en anderzijds duidelijkheid te geven aan de ontwikkelende partij(en). Deze uitgangspunten zullen de basis vormen voor de nog op te stellen wijziging van het omgevingsplan.

2. Uitgangspunten

2.1 Uitgangspuntentekening



2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied kent twee te onderscheiden gebieden, elk met een eigen karakter en ruimtelijke kwaliteit. Het noordelijke deel vormt een onvoltooide uitbreiding van de bestaande wijk Vierkenshof. De omliggende bebouwing en het stratenpatroon bieden aanknopingspunten om de wijk op een logische manier af te ronden. Het zuidelijke deel heeft een geheel andere uitstraling: het betreft een voormalig boerderijerf met een groen, landschappelijk karakter. Vanwege deze uiteenlopende identiteiten is ervoor gekozen het ontwikkelgebied op te splitsen in twee deelgebieden (zie afbeelding 2):

1. In het noordelijke deel wordt de wijk Vierkenshof doorgetrokken met nieuwe woningbouw in eenzelfde structuur, wat zorgt voor een mooie afronding van deze wijk.
2. In het zuidelijke deel blijft de bestaande boerenerfopzet behouden.

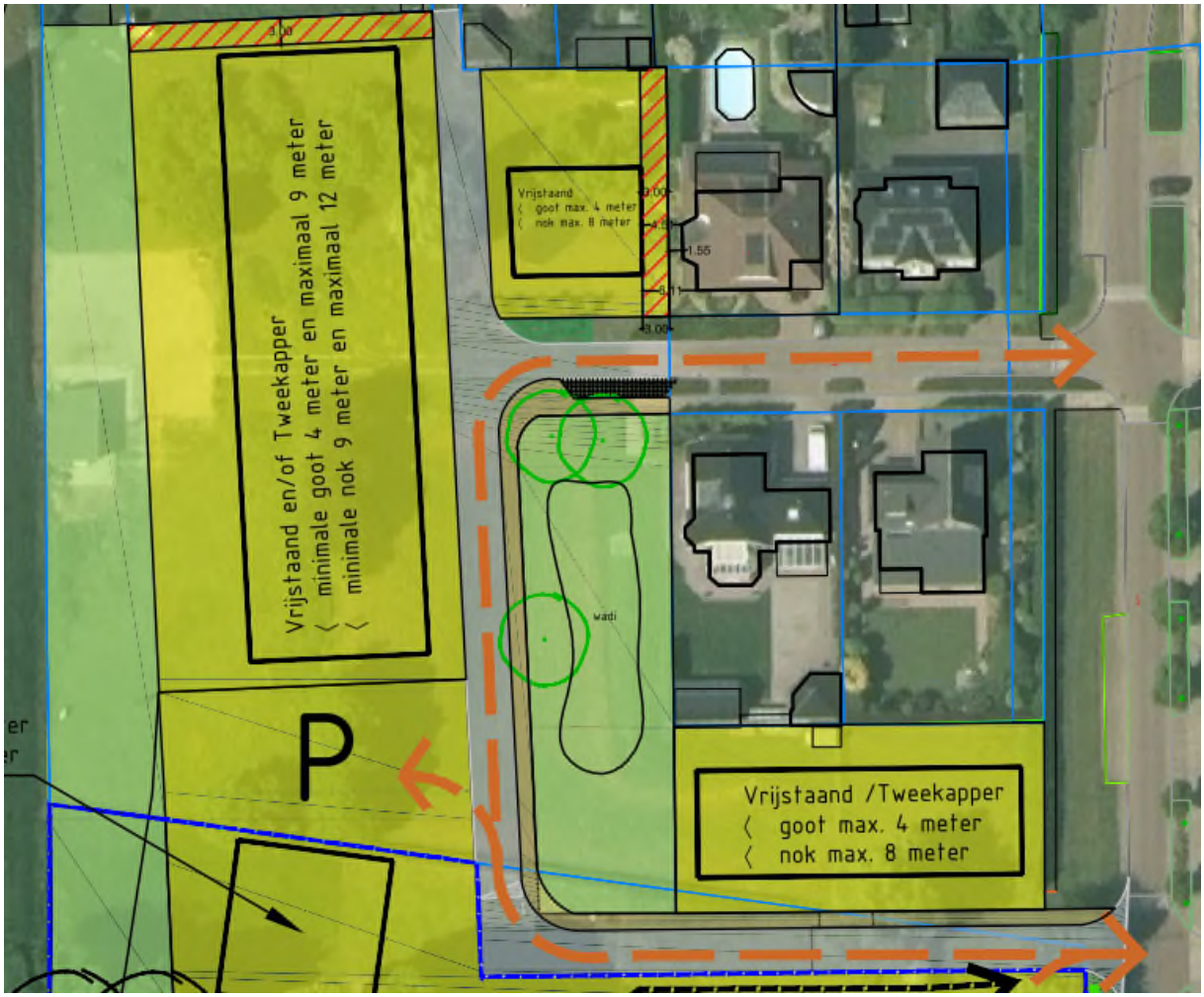


Afbeelding 2. Deelgebieden met luchtfoto

Deelgebied 1: Uitbreiding woonwijk Vierkenshof

Uitgangspunten:

- De verkaveling en woningtypen van de bestaande wijk worden doorgetrokken. Er is ruimte voor zowel vrijstaande (dijk)woningen als twee-onder-een-kapwoningen. Op deze manier ontstaat een mooie afronding van de wijk.
- De maximale goot- en nokhoogtes sluiten aan bij de omgeving.
- De architectuur van de woningen dient in samenhang met de al bestaande woningen aan te sluiten en te voldoen aan de richtlijnen van de welstandsnota. Er zijn twee stroken grond aangegeven die optioneel kunnen worden aangekocht door bewoners van aangrenzende percelen (tegen een marktconforme prijs).



Afbeelding 3. Uitsnede uitgangspuntentekening – noordelijk deelgebied

Toelichting:
Het stedenbouwkundige plan komt voort uit de bestaande verkaveling en woningtypen van de bestaande woonwijk. De kavels langs de dijk worden in zuidelijke richting langs de dijk doorgetrokken. Het is mogelijk om hier vrijstaand of twee-onder-een-kap te bouwen. De bouwmogelijkheden zijn hetzelfde als bij de al bestaande woningen in deze dijkzone. De goot- en nokhoogten staan in de tekening aangegeven.

Daarnaast is er ruimte voor een vrijstaande woning naast de woning aan de Middelweert 1. Deze woning heeft een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter. Dit komt overeen met omliggende bebouwing.

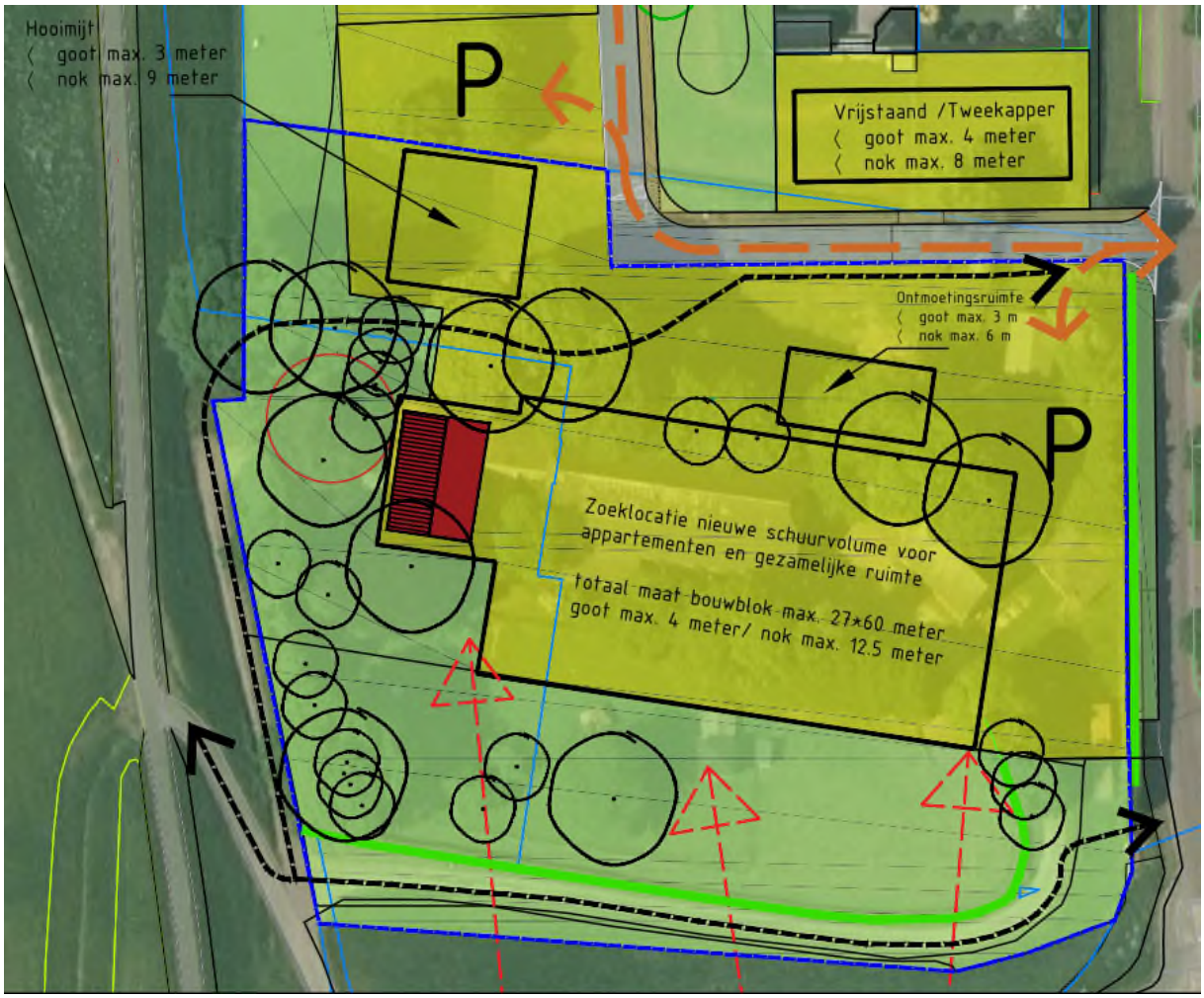
In het plan zijn twee stroken grond aangegeven die optioneel kunnen worden aangekocht door bewoners van aangrenzende percelen. Dit biedt de mogelijkheid om extra afstand te creëren tussen hun bestaande woning en de nieuwe kavels.

Aan de zuidzijde van de twee bestaande woningen (Middelweert 2 en 4) is ruimte om tweekappers of vrijstaande woningen te bouwen, ook geschikt voor senioren. Deze woningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter.

Deelgebied 2: Boerenerf

Uitgangspunten:

- De boerenerfopzet blijft behouden. Er wordt een nieuw erf gerealiseerd met zoveel mogelijk behoud van oude groenelementen zoals bomen en hagen.
- De bestaande woning wordt gerenoveerd of wordt herbouwd met eenzelfde architectuur, nok- en goothoogte.
- De bestaande schuur wordt gesloopt. Ter vervanging komt er een appartementengebouw in moderne schuurarchitectuur in grofweg identieke bouwmassa.
- Er worden appartementengebouw toegevoegd geïnspireerd op de architectuur van een hooimijt, om de boerenerfgedachte compleet te maken.
- Er is ruimte voor een apart gebouw in de vorm van een klein schuurvolume, bestemd voor ontmoeting tussen bewoners van het erf en de wijk.
- Het erf wordt ingericht voor gemeenschappelijk gebruik, zodat het op die manier kan bijdragen aan een ommetje voor de wijk.
- Zichtlijnen vanaf de Zwarteweg blijven behouden, met zicht op het erf met groen en de bestaande woning.



Afbeelding 4. Uitsnede uitgangspuntentekening – zuidelijk deelgebied

Toelichting:

De bestaande boerenerfopzet 'Vierkenshof' blijft behouden. Deze opzet kenmerkt zich door een groene identiteit, waarbij de bestaande woning en grote schuur verscholen liggen in het groen. Vanaf de Zwarteweg is er een aangenaam groen beeld van het bestaande erf. De bestaande woning met witte gevel is goed te zien en geeft het geheel een historische uitstraling. Het behoud van deze zichtlijn is dan ook wenselijk.



Afbeelding 5. Zicht op bestaande woning vanaf Zwarteweg

De bestaande boerenwoning blijft behouden en wordt gerenoveerd of op dezelfde locatie herbouwd in authentieke stijl, met aandacht voor cultuurhistorische elementen.

De bestaande schuur is vervallen en wordt gesloopt. Ter vervanging komt er een appartementengebouw in moderne schuurarchitectuur, waarmee de identiteit van de plek behouden blijft. Dit nieuwe schuurvolume wordt op ongeveer dezelfde locatie gesitueerd, parallel aan de Zwarteweg. Op de uitgangspuntentekening is hiervoor een zoekgebied aangegeven. Het gebouw krijgt een vergelijkbare goot- en nokhoogte als de bestaande schuur, met een maximale oppervlakte van 27 bij 60 meter.




Afbeeldingen 6 en 7. Referentiebeelden appartementen in schuurarchitectuur

Aan de noordzijde van het erf vormt een kleine ontmoetingsruimte de verbinding tussen de bestaande buurt en de nieuwe woningen. Dit gebouw kan voor de gehele wijk als ontmoetingsplek worden gebruikt. Met een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter blijft het gebouw ondergeschikt aan de stedenbouwkundige hoofdopzet van het erf.

Tussen de dijkkavels en het erf worden woningen gebouwd in de vorm van een hooimijt om de boerenerfgedachte compleet te maken. Deze hooimijt is maximaal drie bouwlagen en vormt een overgang tussen de kavels en het erf. De positionering is gedraaid zodat de oriëntatie van het bouwblok gerelateerd is aan het erf. De omvang van dit bouwblok is een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte 9 meter.

De buitenruimte wordt groen ingericht en zal gedeeltelijk toegankelijk worden voor het maken van een ommetje door andere wijkbewoners. Het erf vormt met zijn groeninrichting, parkeren en nieuwe bebouwing een geheel en is daarmee herkenbaar als historisch erf met een moderne twist.

2.3 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten verkeer:

- In het noordelijke gedeelte van het plangebied worden de woningen ontsloten via een doorlopende verkeersstructuur. De doodlopende straat Middelweert wordt als lus doorgetrokken en aangesloten op de kruising Vierkenshof – Bercksland. Dit zorgt voor een logische en robuuste verkeersstructuur zonder doodlopende wegen.
- De verkeersstructuur is ingericht als tweerichtingsverkeer, waardoor een rondrijroute ontstaat. Hierdoor zijn de woningen goed bereikbaar voor hulpdiensten en de afvaldienst.
- De bestaande weg ten zuiden van het erf wordt ingericht als langzame verkeersverbinding (wandel- en fietsroute), waarmee een ommetje ontstaat voor buurtbewoners.

Uitgangspunten parkeren:

- Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald conform de normering uit het paraplubestemmingsplan parkeren.
- Op het erf worden centrale parkeervoorzieningen gerealiseerd, gelegen langs de Vierkenshof en een deel bij de hooimijt. De parkeerplaatsen worden klimaatadaptief en groen ingepast.
- In het noordelijke deel van het plangebied wordt parkeren bij de vrijstaande woningen en tweekappers op eigen terrein opgelost Indien nodig kan extra parkeergelegenheid gerealiseerd worden door middel van langsparkeren bij het groengebied en dan uitgevoerd met grasbetonstenen.

2.4 Groen en landschap

Deelgebied 1: Uitbreiding woonwijk Vierkenshof

Uitgangspunten:

- De groene structuur van de wijk Vierkenshof wordt doorgetrokken.
- De groene openbare ruimte draagt bij aan klimaatadaptatie, waterberging en infiltratie met een centraal gelegen wadi als functioneel en landschappelijk element.
- Er wordt een boombeschermingsplan opgesteld om de te behouden bomen op het erf te beschermen tijdens de bouwwerkzaamheden.
- Er wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij de uitgangspunten in dit document de basis vormen.

Deelgebied 2: Boerenerf

Uitgangspunten:

- De groenstructuur van het erfensemble blijft behouden. Voor het nieuwe erf is het belangrijk dat de groene kwaliteit gewaarborgd blijft. Vanaf de Zwarteweg biedt het erf een aangenaam, groen aanzicht dat bijdraagt aan de landschappelijke beleving.
- De bomen op het erf blijven grotendeels behouden. De vitaliteit van de rode beuk naast de bestaande witte woning is slecht en zal worden gekapt. De beplanting aan de zuidzijde zal plaatsmaken voor het bouwen van de appartementen in de schuur. De beplanting aan de noordzijde (zijde aan de wijkkant) blijft hierdoor behouden. Daarmee is er vanuit de wijk een groene aanblik op het erf.
- Aan de zuidkant wordt nieuwe aanplant met doorzichten toegevoegd. Hiermee wordt het verwijderde groen gecompenseerd en een groene inpassing van het erf hersteld.

2.5 Duurzaamheid

Uitgangspunten:

- Er wordt ingezet op conceptueel en circulair bouwen.
- De uitvoering vindt plaats conform het Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen.

Toelichting Conceptueel en Circulair Bouwen:
Bij de ontwikkeling van de woningbouw aan de Vierkenshof wordt ingezet op conceptueel en circulair bouwen, conform het regionale programma CCB van de Groene Metropoolregio. Dit betekent dat de woningen worden gerealiseerd met een minimale inzet van primaire grondstoffen, een maximale reductie van CO_2-uitstoot en met toepassing van herbruikbare en biobased materialen. Er wordt gebouwd volgens gestandaardiseerde woningconcepten die fabrieksmatig worden geproduceerd, wat leidt tot snellere, betaalbare en duurzamere bouwprocessen.

De mate van circulariteit en conceptuele bouw wordt gemonitord met behulp van de Circulaire Impactladder, een instrument ontwikkeld door de Groene Metropoolregio. Hiermee wordt op projectniveau inzichtelijk gemaakt in hoeverre de bouw bijdraagt aan de regionale doelstelling om in 2030 minimaal 50% circulair te bouwen en in 2050 volledig circulair.

Toelichting Schoon en emissieloos bouwen:
De uitvoering van de bouw vindt plaats conform het Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen. Dit betekent dat bouwlogistiek en materieel zoveel mogelijk emissieloos worden ingezet, met als doel het beperken van stikstofuitstoot, CO_2-emissies en luchtverontreiniging tijdens de bouwfase.

3 Uitgangspunten woningbouwprogramma

Woningbouwprogramma
Het programma omvat een gevarieerde mix van woningtypen, waaronder vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en (zorg)appartementen. Het uitgangspunt is om minimaal 67% van de woningen in het betaalbare segment te realiseren, waarvan 30% als sociale huurwoningen.

Het woningbouwprogramma bestaat uit circa 50 woningen, die op deze manier zijn onderverdeeld:

Deelgebied 1 Uitbreiding woonwijk Vierkenshof		
Soort woning	**Prijsklasse**	**Aantal**
Vrijstaande woningen en/of twee-onder-een-kapwoningen. Deels geschikt voor senioren. Eventueel kavels.	Dure koop	Circa 10
		Totaal: Circa 10
Deelgebied 2 Boerenerf		
Soort woning	**Prijsklasse**	**Aantal**
Appartementen 'woon-zorg community'	Mix van sociale huur* en goedkope koop (tot €299.000) en betaalbare koop (tot €420.000).	36 (waarvan 15 sociale huur, 10 goedkope koop en 11 betaalbare koop)
Kleinere (starters)appartementen in hooimijt	Tot €299.000 (goedkope koop) of middenhuur.	4
Vrijstaande woning (boerderijwoning)	Dure koop	1
		Totaal: 41

*Mix van sociale huur: Voor jongeren tot 23 jaar geldt de kwaliteitskortingsgrens in 2025 tot €477,20 per maand. De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens in 2025 zijn €682,96 en €731,93 voor huishoudens van drie of meer personen. De prijs tot de liberalisatiegrens is €900,07.

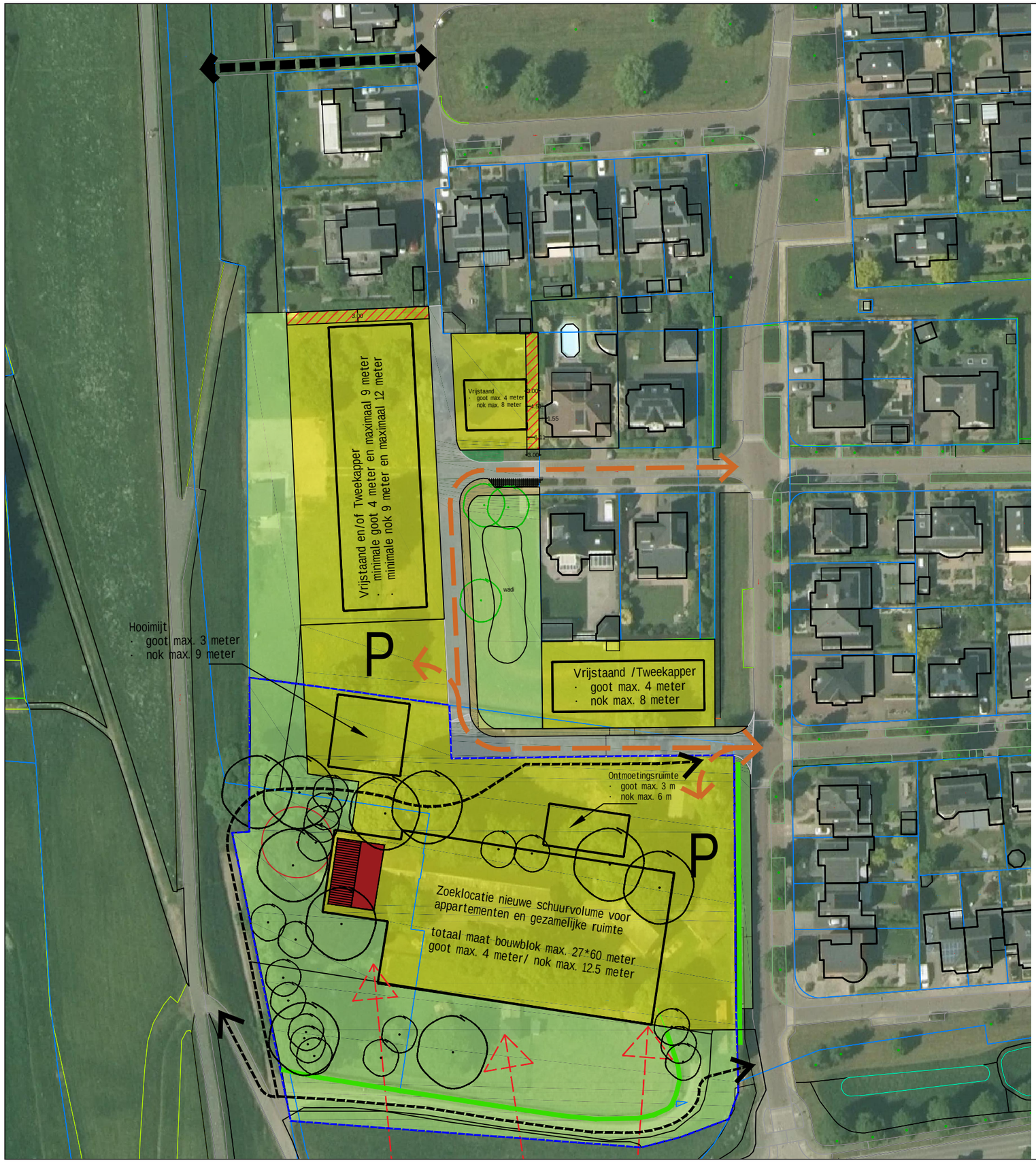
Binnen het programma is er ruimte voor zorggeschikte en levensloopbestendige woningen. Er worden 36 appartementen gerealiseerd als 'woonzorg community' gerealiseerd, waarvan de helft van de appartementen zijn bedoeld voor personen met een zorgvraag. Deze geclusterde woonvorm, met elementen van gespikkeld wonen, omvat een gezamenlijke ontmoetingsruimte die toegankelijk is voor de hele wijk en de gelegenheid biedt voor sociale activiteiten zoals samen koffie drinken, koken en het organiseren van buurtinitiatieven.

Uitgangspunten zorggeschikte en levensloopbestendige woningen (woonzorg community):

- De woningen vormen een gecombineerde geclusterde en gespikkelde woonvorm waar intensieve zorg geleverd kan worden, met een beschikbaarheid van 24-uur zorg. Het gaat om zorggeschikte woningen (minimaal rolstoelgeschikte woningen) en levensloopbestendige woningen, inclusief bijbehorende voorzieningen en voldoende buitenruimte, met tenminste een gezamenlijke ontmoetingsruimte.
- Het aantal zorggeschikte woningen dienen in overleg met het zorgkantoor te worden vastgesteld, aangezien het zorgkantoor verantwoordelijk is voor het toewijzen van WLZ-plekken binnen onze gemeente.
- Zorglevering dient te worden verzorgd door zorgaanbieder(s) die zowel voor de WLZ als voor de Wmo gecontracteerd zijn.
- De betrokken zorgaanbieder(s) moeten inzetbaar zijn voor meerdere doelgroepen, met een voorkeur voor beschermd thuis en kwetsbare jongeren.
- Waar mogelijk streven we naar samenwerking met één zorgorganisatie, al kunnen we dit als gemeente niet verplicht stellen vanwege het recht op vrije keuze.
- De zorg moet verlopen via het zorgkantoor en/of gemeente.
- De woningen worden in eerste instantie beschikbaar worden gesteld aan lokale inwoners uit onze gemeente.

Definities uit de woonzorgvisie:

- *Levensloopbestendig: De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals inloopdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Het gaat om een combinatie van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Er is geen bindend eisenpakket*
- *Rollatorgeschikt: Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt als voor rollator gebruik.*
- *Rolstoelgeschikt: Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren/draaicirkels extra breed en geschikt voor rolstoelgebruik.*
- *Zorggeschikt: Woningen waar mensen met een Wlz indicatie kunnen wonen en die voldoen aan de bovenstaande toegankelijkheidseisen.*



LEGENDA

- Plangrens woonerf
- Woonbestemming
- Bouwvlak
- Optie verkoop
- Bestaande/herbouw woning
- Te behouden groen
- Te behouden haag
- Bestaande verbinding woonwijk - dijk
- Ommetje
- Verkeerstructuur doortrekken
- Zichtlijn
- Bestaande boom handhaven
- Te kappen boom

GEMEENTE ZEVENAAR

Project:
Gemeente Zevenaar

Onderdeel:
Vierkenshof uitbreiding Zuid
Ruimtelijke uitgangspunten

Getekend :	AS
Datum:	Nr: Par:
Wijzigingen	
Gezien :	
Datum :	1-12-2025
Schaal :	1:1000
Bestek Nr :	
Aantal Bl :	
Tek.Nr :	

Overzicht participatietraject

1. Inloopavond (6 juni 2024)

De participatie is gestart met een inloopavond, georganiseerd samen met de ontwikkelaar. Tijdens deze avond zijn de eerste ideeën voor het gebied gepresenteerd. Zie Bijlage 4 voor de posters die tijdens deze avond zijn gebruikt. De avond werd goed bezocht. Belangstellenden hoefden zich niet van te voren aan te melden. Wel konden zij tijdens de avond hun naam en contactgegevens achterlaten. Dit is door 27 personen gedaan; zij worden tijdens het traject op de hoogte gehouden.

2. Online vragenlijst (7 juni t/m 27 juni 2024)

Na de inloopavond kregen belanghebbenden de gelegenheid te reageren op de voorgestelde uitgangspunten op het gebied van het woningbouwprogramma, verkeer en parkeren, duurzaamheid en de verkaveling. Reageren kon via de website Zevenaar Verbindt.nl door middel van het invullen van een vragenlijst. In totaal hebben 46 personen van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De resultaten zijn te vinden in Bijlage 5.

3. Gesprek met direct omwonenden (12 september 2024)

De gemeente ontving een gezamenlijk bezwaar van direct omwonenden tegen de mogelijke plannen (zie Bijlage 6), met het verzoek dit mondeling toe te lichten. Op 12 september vond daarom, samen met de ontwikkelaar, een gesprek plaats op locatie (in de oude boerderijschuur). Tijdens deze bijeenkomst is er weinig tot niet inhoudelijk gesproken over het plan of over de verkaveling. Wel werd duidelijk dat de direct omwonenden tegen woningbouw voornamelijk op het stuk gemeentegrond zijn, mede vanwege vermeende toezeggingen uit het verleden dat deze grond niet bebouwd zou worden.

4. Informatiebrief (10 december 2024)

In december is er een brief verstuurd naar 50 omliggende adressen met een laatste oproep om ideeën aan te dragen ter verbetering van de voorgestelde verkaveling, of om bewijs te leveren van eerdere toezeggingen over het niet bebouwen van de grond. Hierop zijn vier reacties ontvangen (zie Bijlage 7).

5. Gesprek met direct omwonenden (23 januari 2025)

Naar aanleiding van de brief volgde een nieuwe gezamenlijke reactie van de direct omwonenden, met het verzoek tot een vervolggesprek met de gemeente en de ontwikkelaar. Het doel van dit gesprek was het ophalen van de grootste bezwaren, maar ook vooral suggesties en ideeën ter verbetering van de planopzet. Het verslag van dit constructieve gesprek is opgenomen in Bijlage 8. Tijdens dit gesprek presenteerden de bewoners een eigen kaart met hun visie op een wenselijke planopzet (zie Bijlage 9).

Ontwikkeling Vierkenshof Tolkamer











Stappenplan

Concept plan

Participatie

Uitvoeren noodzakelijke onderzoeken

Standpunt College/Raad Haalbaarheid

woningbouwontwikkeling

Verdere uitwerking plannen / Contractuele afspraken

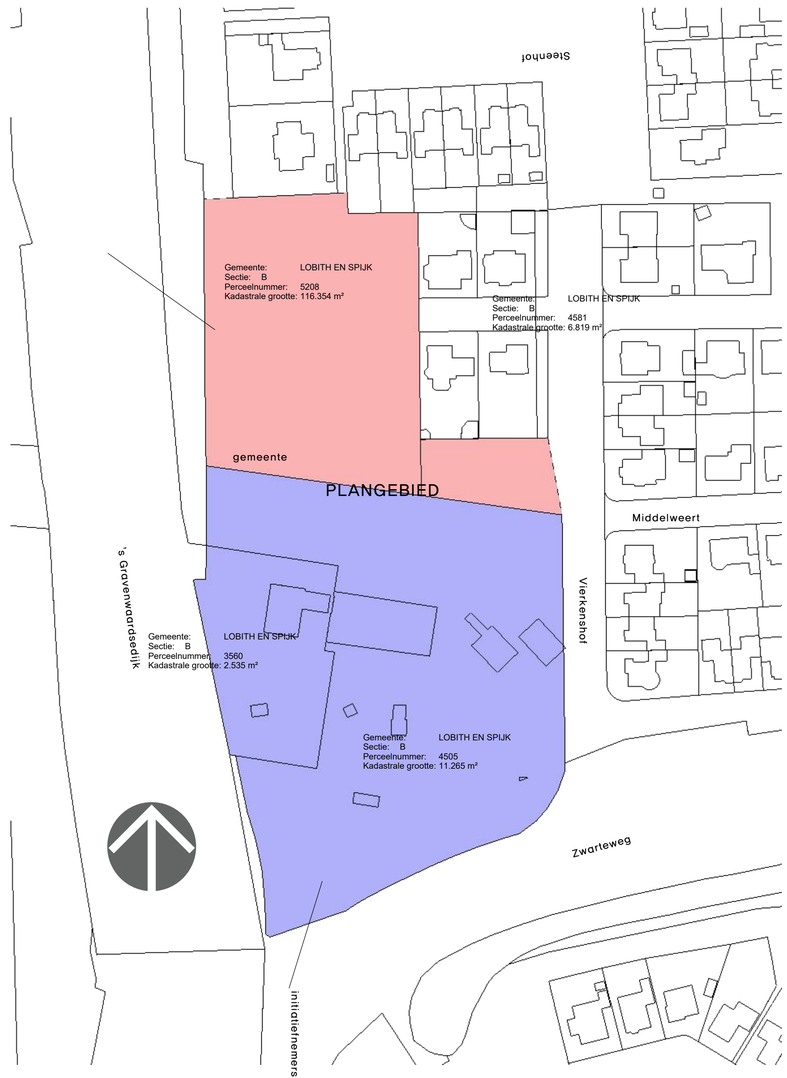
Juridische procedure mogelijk maken woningbouwontwikkelig



Ontwikkeling Vierkenshof Tolkamer













6x dijkwoning



gemeenschappelijke ruimte (hooischuur)

7 kleine appartementen

15 grotere appartementen





parkeren Noordelijk deel:
– 30 op eigen erf
– 10 in openbare ruimte

4x tweekapper groot



4x rijwoning

4x tweekapper levensloopbestendig

55 parkeerplaatsen in het groen







12x seniorenwoning
7x10m

10m 50m 1





Resultaten online vragenlijst Vierkenshof

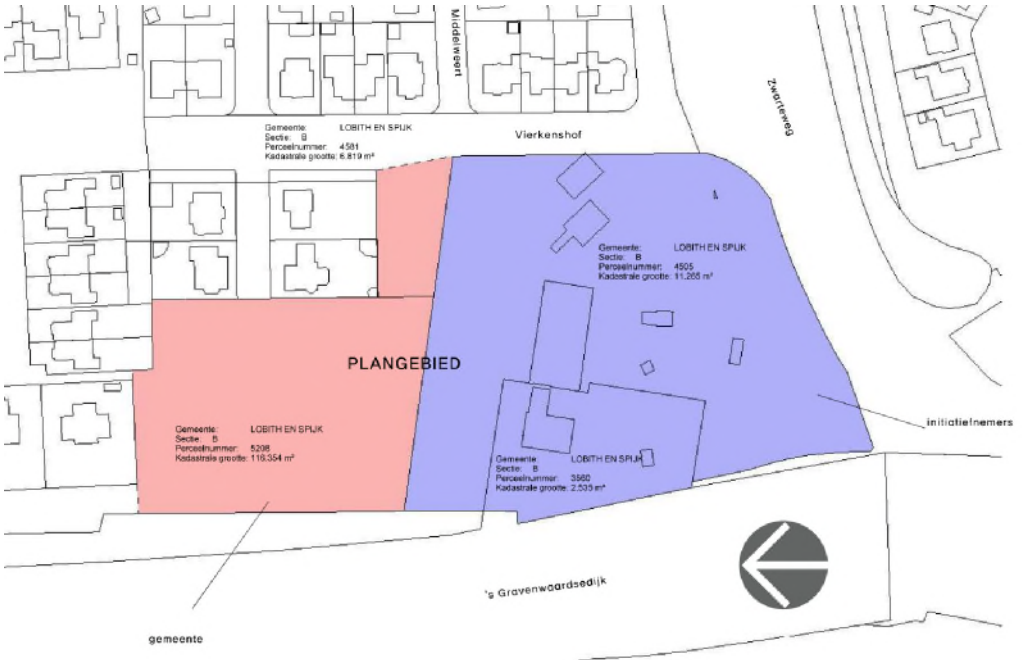


1. Inleiding

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

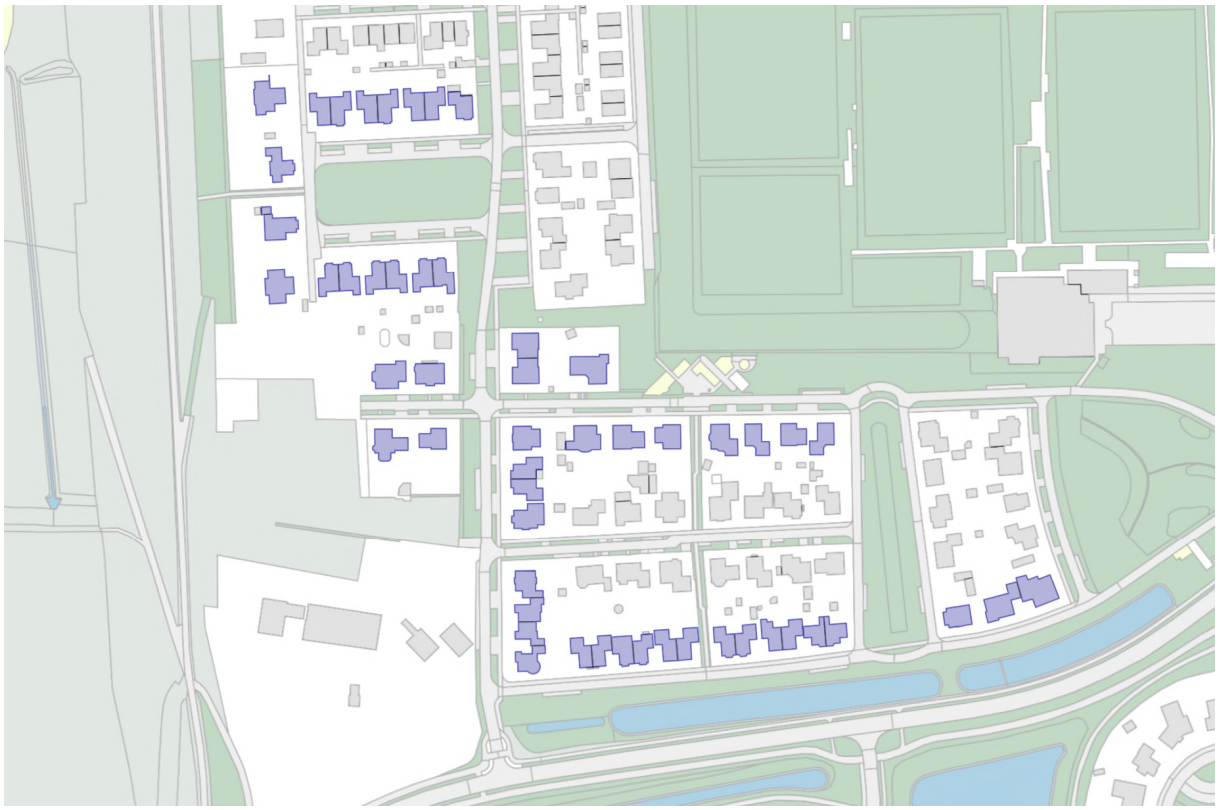


Afbeelding 2: Eigendomsgrenzen (roze: gemeentegrond en paars: eigendom initiatiefnemer)

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.

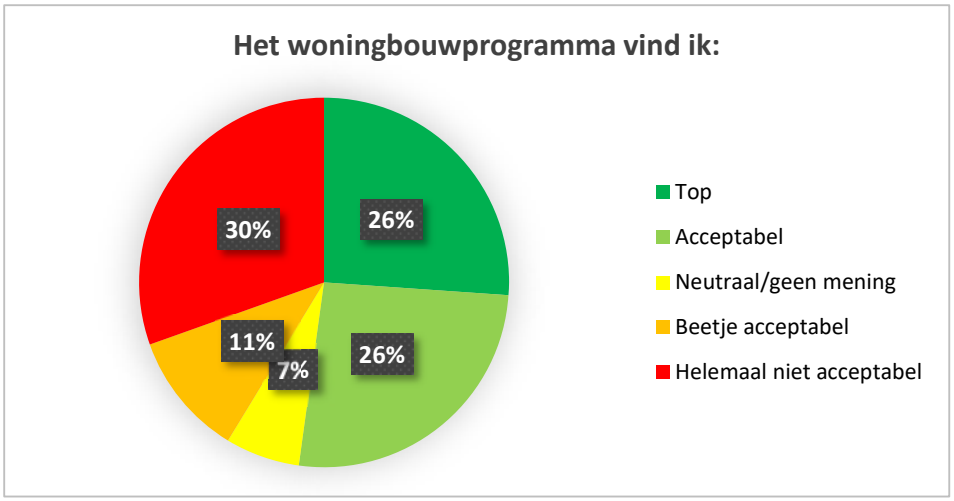
2.2 Mening respondenten

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:

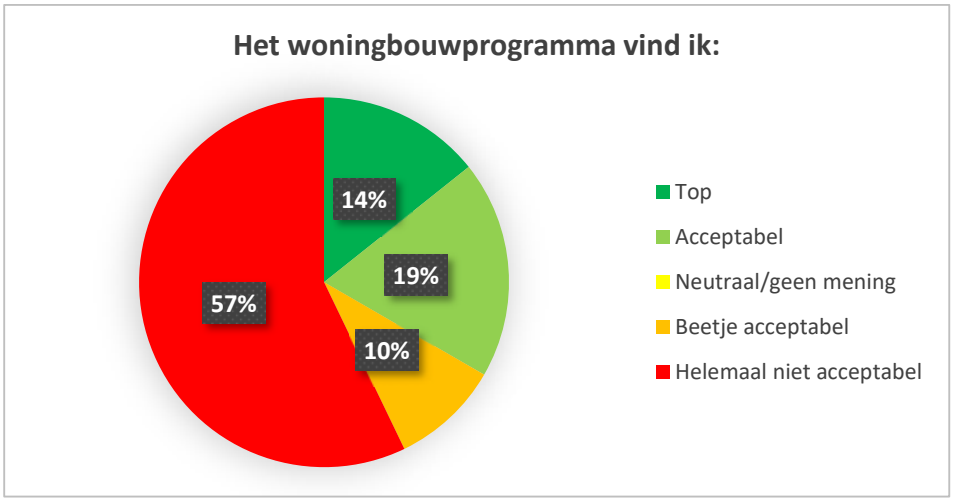
- Mooie verdeling van verschillende woningtypes. Een inclusief plan dat aansluit op de maatschappelijke vraag (zoals woningen voor starters).
- Belangrijk dat er woningen voor senioren komen, want dit zorgt voor noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt.

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.



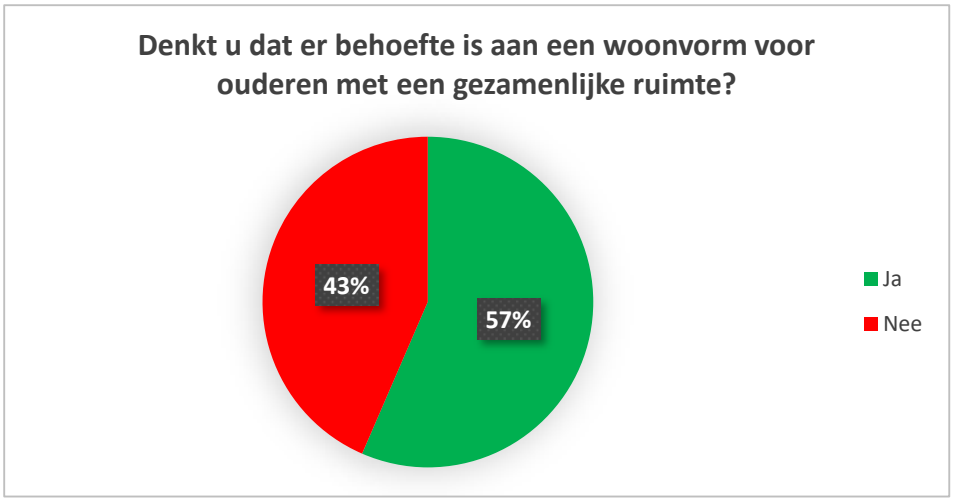
Figuur 1: Mening over het voorgestelde woningbouwprogramma (alle respondenten)



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.

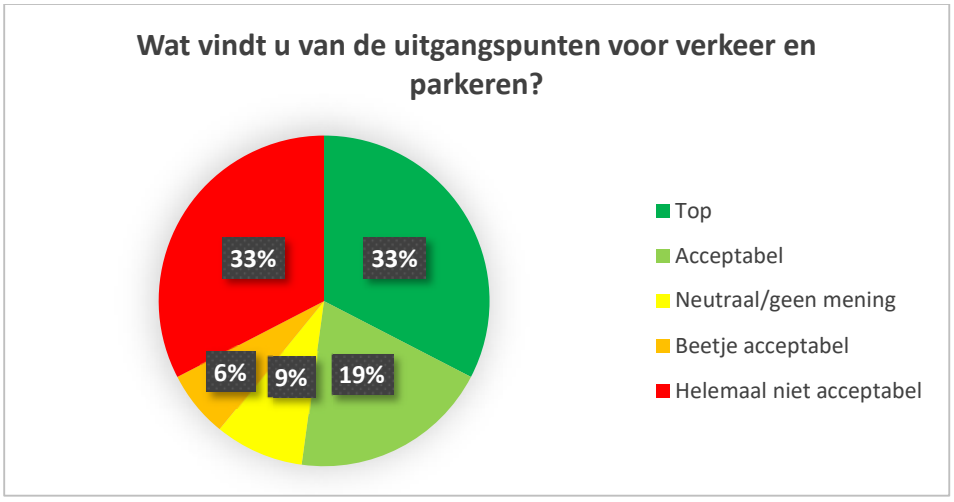
We willen dat er in de nieuwe wijk ongeveer evenveel parkeerplaatsen per woning zijn als in de andere delen van Tolkamer. Dat is, afhankelijk van het woningtype, 1,6 tot 2,2 parkeerplaats per woning.

3.2 Mening respondenten

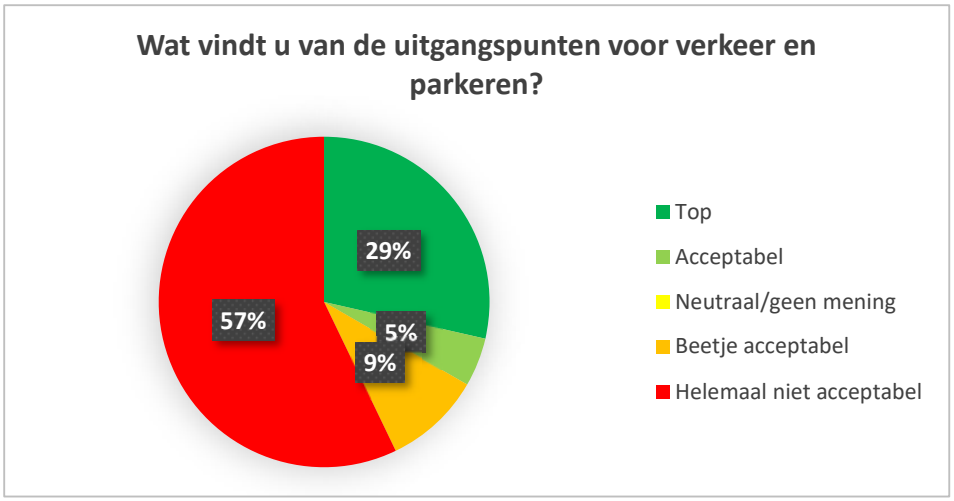
Van alle respondenten in totaal kan 52% zich vinden in de uitgangspunten met betrekking tot verkeer en parkeren (zij antwoordden Top of Acceptabel). Dat percentage is bij de direct omwonenden lager, namelijk 33%. 57% van de direct omwonenden kan zich helemaal niet vinden in de benoemde uitgangspunten.

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

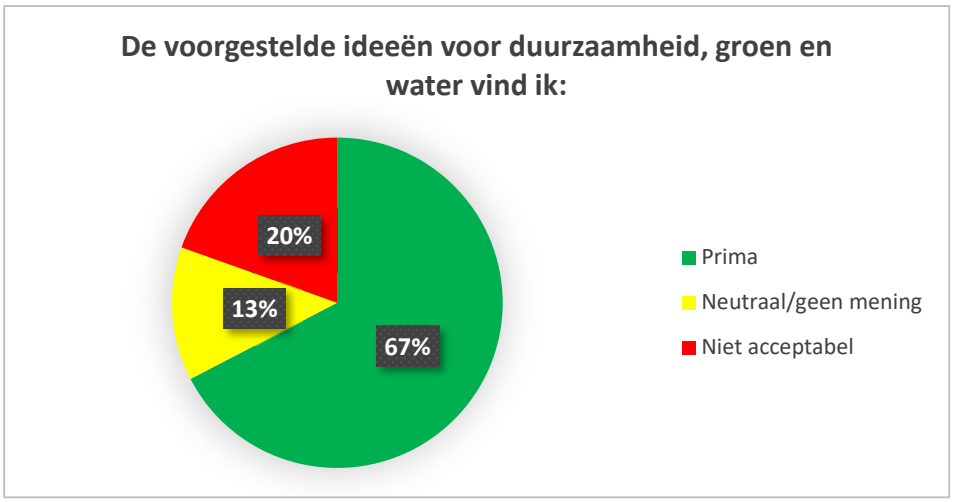
4.1 Uitgangspunten

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.

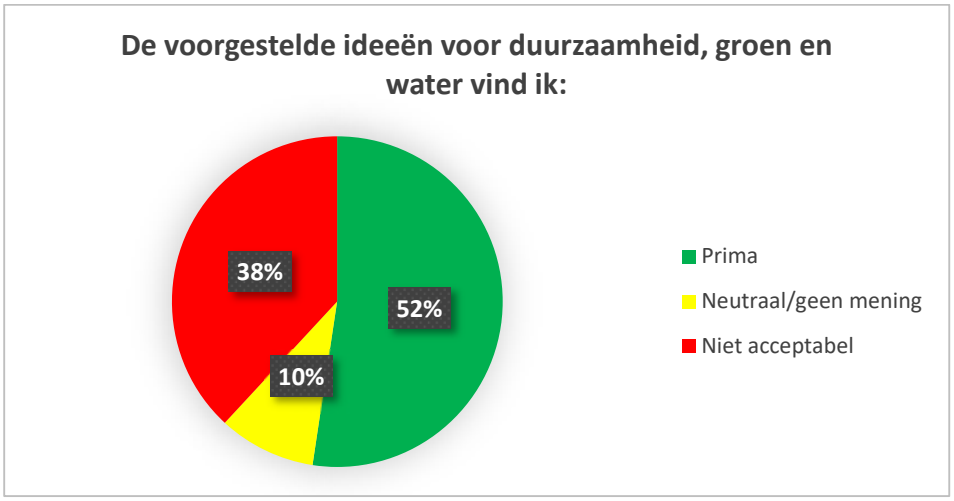
4.2 Mening respondenten

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

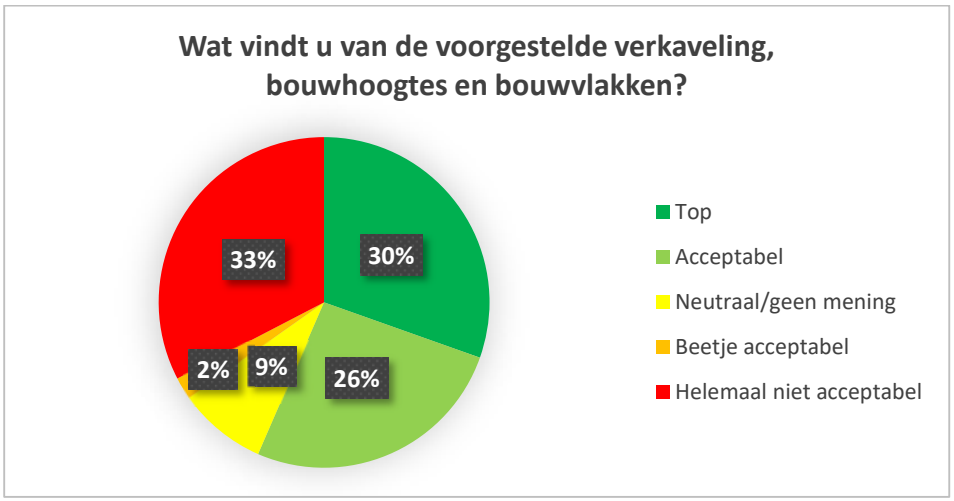
5.2 Mening respondenten

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.

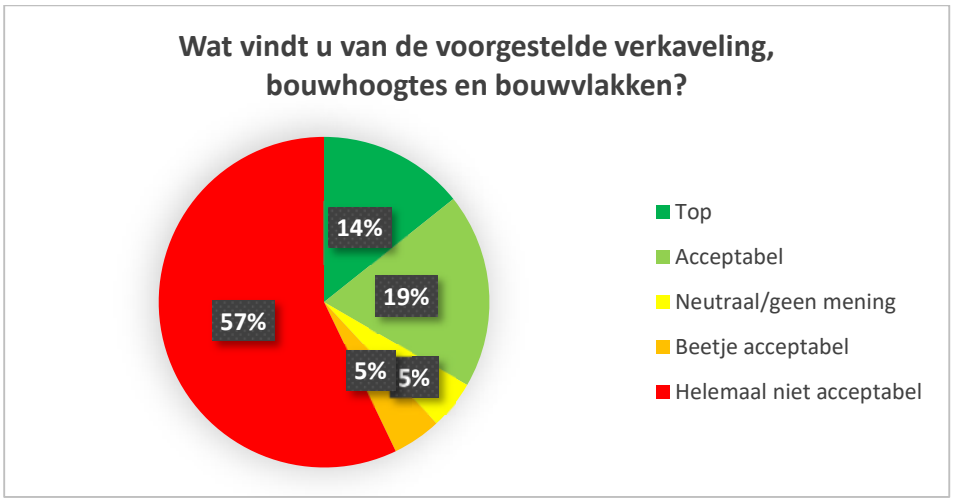
Als bezwaren worden genoemd:

- 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.

Gemeente Zevenaar
T.a.v. [redacted]

24 JUNI 2024
INGEKOMEN

Tolkamer, 20 juni 2024

Onderwerp: Bezwaar wijziging omgevingsplan Vierkenshof

Beste [redacted]

Als direct belanghebbenden tekenen wij als buurtbewoners bezwaar aan tegen de wijziging van het omgevingsplan Vierkenshof, zoals wij die vernomen hebben op de informatie avond op 6-juni jongstleden. Ons woon- en leefklimaat wordt met dit plan zeer nadelig beïnvloed.

Ons bezwaar lichten wij graag mondeling toe.
Wij kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Tolkamer, 18-12-2024

Gemeente Zevenaar
T.a.v. [redacted]
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Geachte [redacted]

Ik heb uw schrijven van 10 december jongstleden ontvangen waarin u aangeeft dat we voor 6 januari stukken aan dienen te leveren. Ik ga u middels dit schrijven aangeven dat dit niet gaat lukken.
Gezien de feestdagen en een vakantie is deze termijn niet haalbaar wat u zelf ook zult begrijpen.

Daarnaast heb ik juridische stappen ondernomen en zij hebben deze stukken ter inzage.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

P.s. dit schijven zal ik ook per mail versturen.

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de bouwplannen op vierkenshof (gemeentegrond) dien ik mijn bezwaar in.

Voor mij is het volkomen begrijpelijk dat er nieuwe woningen gebouwd moeten worden i.v.m. het woning te kort in gemeente Zevenaar, echter ben ik hier helemaal niet blij mee aangezien mijn paarden hier al +- 15 jaar gevestigd zijn.

Mijn paarden zijn al op leeftijd, en door het verplaatsen naar een onbekende plek op oude leeftijd kan ik het welzijn en gezondheid van mijn dieren niet waarborgen.

Graag zie ik een reactie van jullie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 januari 2025 14:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: Z/24/484821/UIT/24/1237136

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]. Ontdek waarom dit belangrijk is

Goedemiddag [redacted]

Bij deze wil ik mijn ongenoegen uiten over de ontvangen brief en de deadline voor het aanleveren van informatie.
Het is onmogelijk om in deze korte periode met feestdagen, de informatie te verzamelen en te delen.

Samen met mijn buurtgenoten hebben we sterk het vermoeden dat er nu doorgedrukt wordt.
Wij verwachten van de gemeente dat wij als buurtgenoten voldoende tijd krijgen om informatie te verzamelen en gezamenlijk te delen.

Vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijk groet,

[redacted]

Aan Gemeente Zevenaar
Tav [redacted]

Datum: 5 januari 2025
Zaaknummer: Z/24/484821/UIT/24/1237136
Onderwerp: Woningbouw aan de Vierkenshof

Beste [redacted]

We hebben jullie brief ontvangen betreffende Woningbouw aan de Vierkenshof.

Bij de aankoop van onze kavels destijds is mondeling toegezegd dat op het weiland naast ons geen woningbouw zou gaan plaatsvinden.
Met grote verbazing vernemen wij van u dat Gemeente Zevenaar al haar beloftes en uitspraken richting haar bewoners van wijk Vierkenshof kwijt is. Dit is een zeer kwalijke zaak en getuigt niet van betrouwbaar beleid.

Het schetst dan ook onze verbazing dat er plannen ontwikkeld worden ten aanzien van woningbouw op betreffend weiland.
Ons ongenoegen hebben we met omwonenden hierover, nogmaals, medegedeeld tijdens de bijeenkomst op 12 september 2024.

Onze argumenten met het niet eens zijn ten aanzien van de ontwikkeling van woningbouw op het weiland zijn:

- Tenietdoen van oude, mondelinge, afspraken en beloftes.
- Verminderd woongenot.
- Uitzichtbelemmering.
- Hinder door verminderde lichtinval in woningen.
- Overlast en onveiligheid bij toenemend verkeer.
- Waardevermindering van onze woningen.

Naast dit alles doet het voorgestelde conceptplan, het ruimtelijke effect wat de huidige woonwijk Vierkenshof kenmerkt, teniet.

Graag willen wij nogmaals in gesprek met de gemeente en projectontwikkelaar.

Wij zien uw reactie hoopvol tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
Familie [redacted]
[redacted]

Verslag gesprek direct omwonenden
Datum: 23-01-2025
Aanwezigen:

- Projectleider gemeente Zevenaar
- Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling gemeente Zevenaar
- Stedenbouwkundige gemeente Zevenaar
- Adviseur ontwikkelaar
- Architect ontwikkelaar
- Direct omwonenden en pachter paardenwei

<u>Algemeen</u>

- Ultieme wens = huidige situatie behouden (geen nieuwbouwontwikkeling)
- Welstandsnota: hierin wordt het plangebied genoemd als buffergroen

<u>Verkaveling</u>

- De bestaande wijk heeft een ruime en groene opzet, deze moet doorgetrokken worden in het plangebied. Er mist een grote groenzone in het plan, zoals die in de rest van de wijk wel bestaan. Daarom is het voorstel om het stuk gemeentegrond (noordelijke deel plangebied) groen te houden, en bijvoorbeeld in te richten met een wadi. Ook de paardenwei blijft dan behouden op de bestaande locatie. Een alternatief zou kunnen zijn om de dijkwoningen door te trekken, en de rest van de gemeentegrond groen te houden.
- Zoveel mogelijk afstand bewaren tot alle omliggende woningen.
- Bebouwing zoveel mogelijk opschuiven in zuidelijke richting. Mogelijkheid om meer in het meest zuidelijke stuk (richting de Zwarteweg) te realiseren?
- “Compensatiegrond”: het is de wens van direct omwonenden om een stuk grond te kopen. Deze strook dient dan ook als extra (groen)buffer.

<u>Bouwhoogte</u>

- Bouwhoogtes die passend zijn bij de omgeving. Dit betekent maximaal twee lagen met een kap.

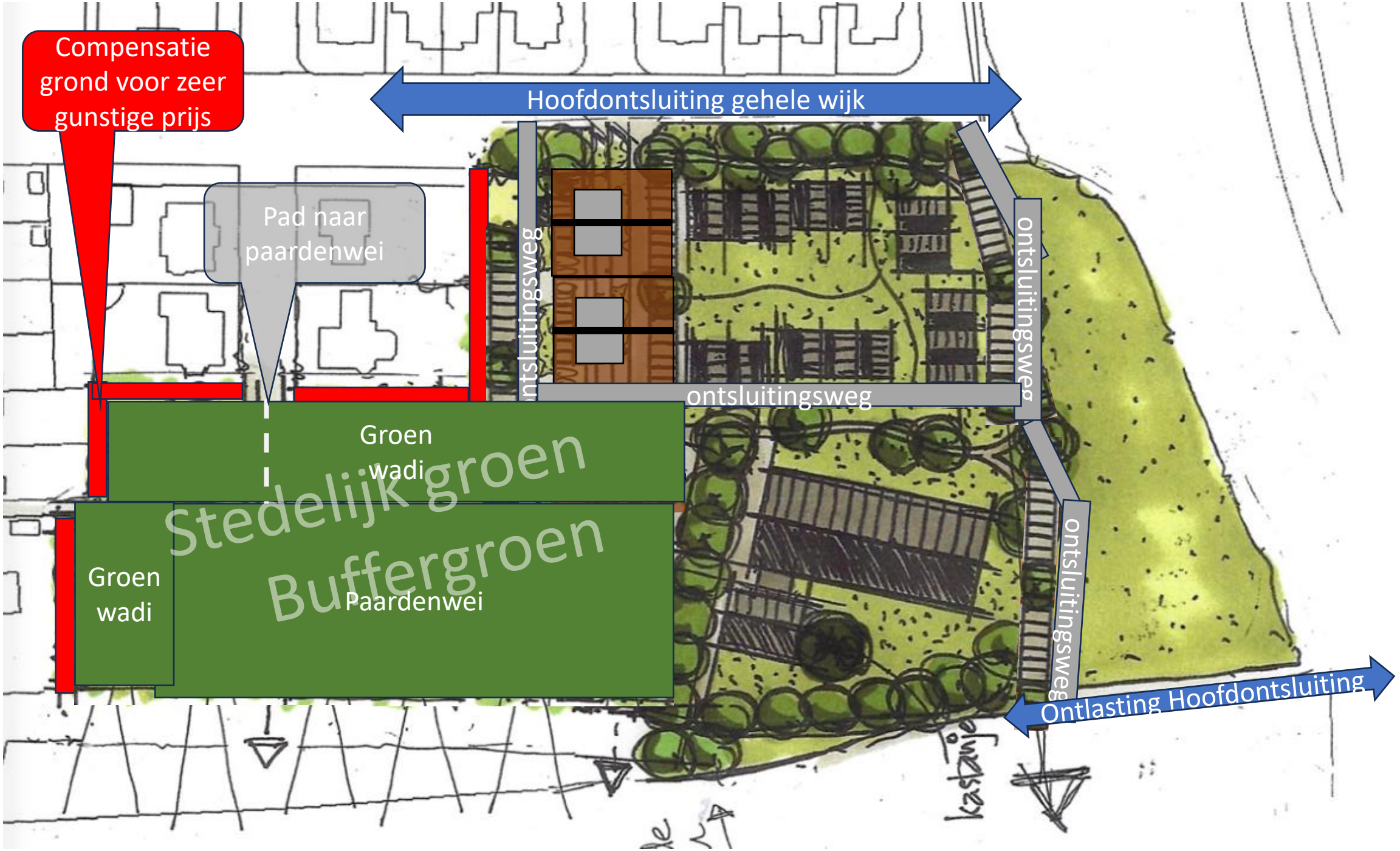
<u>Woningbouwprogramma</u>

- Op zuidelijke stuk de meeste woningen realiseren (ook de huurwoningen, etc.)
- In het noordelijke stuk (gemeentegrond) de dijkwoningen doortrekken. Hierdoor wordt de allure van de bestaande wijk behouden. Dit betekent dat hier vrijstaande koopwoningen worden gerealiseerd. Wenselijk met het oog op waardebehoud van de omliggende woningen.

<u>Verkeer en parkeren</u>

- Aandachtspunt: de straat Vierkenshof is de enige ontsluitingsweg naar de bestaande wijk. Deze weg is niet geschikt om alle nieuwe woningen op te ontsluiten. Alternatief: gebruik de bestaande weg bij de boerderij (in zuidwesten plangebied).

- Middelweert blijft bij nummers 1 en 2 het liefst een doodlopende weg, om overlast van doorgaand verkeer te beperken.
- Parkeerplaatsen realiseren als buffer voor Middelweert 3 en 4. Door hier parkeerplaatsen te realiseren, wordt voorkomen dat de woningen te dicht op elkaar staan. De kern is afstand creëren tot bestaande woningen.
- Parkeerplaatsen aan de randen realiseren; niet te geconcentreerd.


Compensatie grond voor zeer gunstige prijs
Hoofdontsluiting gehele wijk
Pad naar paardenwei
ontsluitingsweg
ontsluitingsweg
ontsluitingsweg
ontsluitingsweg
Groen wadi
Stedelijk groen
Buffergroen
Groen wadi
Paardenwei
Ontlasting Hoofdontsluiting

Raadsvoorstel

onderwerp	Bestemmingsreserve duurzaamheid - beschikbaar stellen resterend bedrag voor warmtenet stad Zevenaar
zaaknummer	Z/25/490665
documentnummer	INT/25/1277442
portefeuillehouder	B. Kagei
portefeuille	Klimaat en energietransitie

1. Samenvatting

Uw raad heeft op 25 juni 2025 het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid geamendeerd aangenomen. Hierdoor is de inzet van de bestemmingsreserve verlengd tot en met 2026 en is het resterend bedrag van €406.471 gereserveerd voor het vervolg van de warmtenetprojecten Spijk en stad Zevenaar in 2026.
Over de stand van zaken is uw raad in december 2025 geïnformeerd met de raadsinformatiebrief Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid – stand van zaken.
In deze raadsinformatiebrief is ook aangegeven dat deze middelen met een apart raadsvoorstel door de raad beschikbaar worden gesteld. Voorliggend raadsvoorstel voorziet hier in.

Warmtenet Spijk
Uit recent onderzoek naar het warmtenet in Spijk blijkt dat de betaalbaarheid voor de inwoners van Spijk onder druk is komen te staan. Hierbij spelen onder andere de door het Rijk opgestelde criteria voor het krijgen van subsidies een rol. Zolang de condities vanuit het Rijk niet veranderen zal het vervolg van dit warmtenet worden uitgesteld.

Warmtenet stad Zevenaar
Op 1 juli 2025 is de intentieovereenkomst warmtelevering aan stad Zevenaar ondertekend. De betrokken partijen hebben hiermee aangegeven de kansrijkheid voor de levering van de restwarmte naar stad Zevenaar verder te willen onderzoeken.

Voor het 'benutten' van deze warmte is een publiek warmtebedrijf nodig dat uiteindelijk zorgt voor de levering van deze warmte naar de afnemers, onze inwoners en bedrijven. Op 2 december 2025 heeft het college besloten om een intentieovereenkomst te onderteken om samen met het *Gelders Warmte Bedrijf* (GWB) het oprichten van een lokaal warmtebedrijf samen verder te verkennen.

Hiermee komt het project in een nieuwe fase waarbij met externe partijen verder wordt verkend of het warmtenet haalbaar en betaalbaar is. Het gaat hierbij om gedetailleerdere uitwerkingen rondom de warmtebron, een meer gedetailleerde kostenramingen van de GJ-prijs en CAPEX [1] in samenwerking met AVR en Vattenfall. En voor het oprichten van een warmtebedrijf betreft de detaillering de technische/inhoudelijke kant, de organisatiekant en de investeringskant. Hierbij wordt ook bepaald welke rol de gemeente Zevenaar in het op te richten *Warmtebedrijf Zevenaar* wil hebben. Om dit uit te werken is

[1] GJ-prijs: is de prijs die je betaalt per geleverde Gigajoule (GJ) aan warmte, meestal in het geval van stadsverwarming of blokverwarming.
CAPEX: staat voor *Capital Expenditures* (kapitaaluitgaven) en zijn uitgaven aan langetermijninvesteringen in materiële en immateriële activa, zoals gebouwen, machines, voertuigen, software en infrastructuur

ook duidelijk ondersteuning op juridische vlak nodig. Een onderbouwing van de benodigde inzet en middelen is in de bijlage opgenomen.

2. Raadsvoorstel
Uw raad wordt voorgesteld om:
1. het in de bestemmingsreserve duurzaamheid gereserveerde budget van € 406.471 beschikbaar te stellen voor de benodigde inzet warmtenet stad Zevenaar.

3. Waarom naar de raad
In uw besluit van 25 juni 2025 heeft u expliciet aangegeven dat het resterende bedrag van € 406.471 gereserveerd wordt voor dekking van een concreet voorstel voor de onderzoeken naar een warmtenet in stad Zevenaar.

4. Doelstelling en beoogd resultaat
Om de beschikbaar gestelde middelen tot eind 2026 in te kunnen zetten voor het warmtenetproject stad Zevenaar.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten
1.1 *De raad is bevoegd om een bestemmingsreserve beschikbaar te* stellen
Het beschikbaar stellen van middelen valt onder het budgetrecht van de raad.

1.2 Voor de verkenning In deze nieuwe fase is extra inzet nodig
Deze nieuwe fase van het project vraag om een verdieping van de businesscase en meer technische-, financiële- en juridische kennis en capaciteit. Een verdere uitwerking en onderbouwing van de benodigde inzet en middelen is in de bijlage opgenomen

Alternatieven
Door het inzetten van dit resterend budget tot eind 2026 bij het warmtenetproject in stad Zevenaar kan dit project doorlopen. Als het resterend budget niet ingezet kan worden voor dit warmtenetproject moet voor de voortgang van dit project nieuw budget worden aangevraagd.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?
In de voortgangsrapportages zal verslag worden gedaan van de uitvoering en verloop van het warmtenetproject stad Zevenaar.

7. Klimaat en duurzaamheid
Het voorstel voorziet in het blijvend inzetten op de uitvoering van de warmtetransitie voor het behalen van de eigen ambities uit het collegeprogramma (aardgas vrij worden en inzetten op het gebruik van restwarmte).

8. Communicatie
n.v.t.

9. Kosten, baten en dekking

Er wordt geen extra budget gevraagd. Gevraagd wordt om het restbedrag van het al gereserveerd budget van € 406.471 beschikbaar te stellen voor de inzet op het warmtenetproject stad Zevenaar.
De overige benodigde middelen worden gedekt uit de CDOKE-middelen (Capaciteit Decentrale Overheden voor Klimaat- en Energiebeleid). Bij de verdere uitwerking en oprichting van het warmtebedrijf kan een gedeelte van de gemaakte kosten als 'voor financiering' worden gezien.

De inzet betreft externe deskundigheid die we zelf niet in huis hebben (zoals uitwerking van de business case, juridisch advies bij selectie marktpartijen en staatssteun, projectleiding e.d.). In de bijlage is een uitgebreidere onderbouwing gegeven.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	Z/25/490665 – 1277525_2	Uitwerking en onderbouwing inzet middelen

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Bestemmingsreserve duurzaamheid - beschikbaar stellen resterend bedrag
zaaknummer	Z/25/490665
documentnummer	INT/25/1277442

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat:
- de gemeente Zevenaar de ambitie heeft om in 2050 CO_2 neutraal te zijn;
- de gemeente Zevenaar in dit kader een bestemmingsreserve beschikbaar heeft gesteld voor extra inzet binnen de energie- en warmtetransitie;
- de gemeenteraad van Zevenaar het resterende budget van € 406.471 gereserveerd heeft voor de
- benodigde inzet warmtenet stad Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

besluit:

1. het in de bestemmingsreserve duurzaamheid gereserveerde budget van € 406.471 beschikbaar te stellen voor de benodigde inzet warmtenet stad Zevenaar;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 28 januari 2026.

De griffier	De burgemeester
Lennart Sluis	Lucien van Riswijk

Bijlage 1

Z/25/490665 – 1277525_2

Uitwerking en onderbouwing middelen

Deze nieuwe fase van het project *warmtenet stad Zevenaar* en *oprichten lokaal warmtebedrijf* vraagt onder andere om een verdieping van de businesscase en kennis en kunde over het oprichten van een lokaal warmtebedrijf. Hiervoor is meer technische-, financiële- en juridische kennis en capaciteit nodig.

In onderstaande tabel is een kostenraming gegeven van het traject *'intentieovereenkomst naar samenwerkingsovereenkomst'* tot eind 2026 ter onderbouwing van het beschikbaar stellen van het gereserveerde budget (€406.471). De raming is op basis van de huidige uurtarieven en uitgaande van 44 werkbare weken in 2026.

Het benodigde budget voor dit traject wordt deels gedekt uit het gereserveerd budget en deels uit de CDOKE-middelen (Capaciteit Decentrale Overheden voor Klimaat- en Energiebeleid).

Algemeen	Inhuur (€)	Out of pocket (€)	Totaal (€)
Projectleiding (20 u/w)	114.000		
Deelprojectleider nieuwbouw/contractvorming (20 u/w)	137.280		
Deelprojectleider techniek (24 u/w)	110.880		
Projectondersteuning (8 u/w)	30.223		
Communicatie (excl. interne uren communicatie)		50.000	
totaal	**392.383**	**50.000**	**442.383**

Business case	Inhuur (€)	Out of pocket (€)	Totaal (€)
Business case + technisch ontwerp (SO+)	52.000		
Stelpost 10 %	5.200		
totaal	**57.200**		**57.200**

Ontwikkelfase 2026	Inhuur (€)	Out of pocket (€)	Totaal (€)
Warmtebedrijf i.o.		100.000	
Subsidie ondersteuning/financiën		75.000	
Juridisch advies (selectie marktpartij, staatsteun e.d.)		50.000	
Notariskosten		50.000	
Technisch advies voorlopig ontwerp (VO)		210.000	
Financiële expertise (inrichten warmtebedrijf)		50.000	
Stelpost 10 %		53.500	
totaal		**588.500**	

TOTAAL	Inhuur (€)	Out of pocket (€)	Totaal (€)
TOTAAL	**449.583**	**638.500**	**1.088.083**

Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststellen verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar
zaaknummer	Z/25/503833
documentnummer	INT/25/1275652
portefeuillehouder	B. Kagei
portefeuille	Duurzaamheid

1. Samenvatting

Sinds 2019 bestaat de provinciale regeling Toekomstbestendig Wonen Lening, waar ook Zevenaar aan meedoet. Huiseigenaren kunnen hiermee een lening afsluiten voor duurzame en levensloopbestendige aanpassingen. De mogelijkheden staan in bijlage 1 van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2026.

De provincie en de gemeente betalen samen 50% van deze leningen. In maart 2025 was het provinciale budget op en stopte de cofinanciering. Sindsdien betaalde de gemeente 100% van de leningen. Op 2 juli 2025 stelde de provincie opnieuw budget beschikbaar, waardoor cofinanciering weer mogelijk is.

Om te voorkomen dat het budget snel opraakt, heeft de provincie strengere voorwaarden vastgesteld. Deze richten zich op woningen met de grootste verduurzamingsopgave. Om cofinanciering mogelijk te maken en aan te sluiten bij deze voorwaarden, moet onze verordening worden aangepast en opnieuw worden vastgesteld.

2. Raadsvoorstel

1. De verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de huidige verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Zevenaar van 3 juli 2019;
2. Het budgetplafond voor het verstrekken van leningen op grond van de verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar vast te stellen op € 3.520.000.

3. Waarom naar de raad

Op grond van artikel 147 van de Gemeentewet is de gemeenteraad bevoegd om verordeningen vast te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Woningen verduurzamen en levensloopbestendig maken, met focus op energiebesparing en langer zelfstandig wonen, gericht op woningen met de grootste noodzaak.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 De behoefte is nog steeds groot

Sinds de verordening in 2019 in werking trad, hebben 613 woningeigenaren in gemeente Zevenaar gebruikgemaakt van de regeling. Samen investeerden zij ongeveer € 7.528.000 in het verduurzamen of levensloopbestendig maken van hun woning (50% gefinancierd door provincie Gelderland). In 2025 ging het tot 5 november om 40 woningeigenaren met een totale investering van ongeveer € 820.000.

1.2 Weer mogelijk maken van cofinanciering

Sinds maart 2025 financiert de gemeente 100% van de leningen. Met de nieuwe verordening wordt cofinanciering met de provincie opnieuw mogelijk, waarbij beide partijen 50% van de lening financieren en ieder 50% van het risico bij wanbetaling dragen.

1.3 Gerichte inzet van budget

De nieuwe verordening richt zich primair op woningen met energielabel C of lager, om de grootste verduurzamingsopgave aan te pakken. Voor levensloopbestendige maatregelen blijft energielabel B toegestaan. Daarnaast stimuleren we netbewuste toepassingen, zoals hybride warmtesystemen, om netcongestie tegen te gaan.

1.4 Meer financiële grip en toegankelijkheid

Het maximale leenbedrag wordt verlaagd van € 50.000 naar € 35.000 en rentepercentages worden geactualiseerd. Ook wordt stapeling van leningen beperkt. Dit voorkomt snelle uitputting van het budget en vergroot de toegankelijkheid voor meer woningeigenaren.

2.1 Het vaststellen van een budgetplafond is een bevoegdheid van de raad

Hiermee wordt een maximumbedrag vastgesteld voor het verstrekken van leningen binnen deze regeling. Als het plafond is bereikt, wijst de gemeente nieuwe aanvragen af. Zo houden we grip op de kosten.

Het budgetplafond lijkt op een subsidieplafond uit de Algemene wet bestuursrecht, maar hier gaat het om leningen. De wettelijke basis ligt in het budgetrecht van de gemeenteraad (artikel 189 van de Gemeentewet). Dit artikel zegt dat de raad bepaalt hoeveel geld er beschikbaar is en waar dat geld naartoe gaat.

Alternatieven

1.1 Geen nieuwe verordening vaststellen

Dit betekent dat cofinanciering met de provincie niet mogelijk is en de gemeente 100% van de leningen blijft financieren. Dit leidt tot een hogere financiële druk op het gemeentelijk budget en minder beschikbare middelen voor inwoners.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na vaststelling door de raad wordt de verordening gepubliceerd op www.overheid.nl en op de gemeentelijke website. De uitvoering vindt plaats via SVn. Evaluatie van de regeling vindt plaats in 2027, bij afloop van het provinciale budget, of eerder indien budgetuitputting dreigt.

7. Klimaat en duurzaamheid

De verordening stimuleert investeringen in energiebesparende maatregelen. Hiermee draagt het direct bij aan het verminderen van het energieverbruik en het terugdringen van CO_2-uitstoot.

Deze inzet sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om in 2030 een CO_2-reductie van 55% te realiseren ten opzichte van 1990. Daarnaast ondersteunt de verordening de provinciale en landelijke klimaatdoelstellingen, zoals vastgelegd in het Klimaatakkoord.

8. Communicatie

Na vaststelling van de verordening door de gemeenteraad wordt de regeling onder de aandacht gebracht bij inwoners via de online en offline gemeentelijke kanalen.

9. Kosten, baten en dekking

De verordening betreft een revolverende lening: aflossingen op verstrekte leningen worden opnieuw ingezet voor nieuwe leningen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert deze fondsen en verzorgt de uitvoering. De wederzijdse rechten en verplichtingen zijn vastgelegd in een Deelnemersovereenkomst. De rente die wij ontvangen staat tegenover de rente die wij betalen, omdat de gemeente geld moet lenen om middelen aan te trekken.

Daarnaast geldt op grond van artikel 5 van de verordening een budgetplafond. Het revolverend karakter blijft behouden: aflossingen vloeien terug in het fonds en kunnen opnieuw worden ingezet voor nieuwe leningen, zolang het totaal van uitstaande leningen het vastgestelde plafond niet overschrijdt.

Van het reeds door uw raad beschikbaar gestelde budget van € 3.520.000 is op 20 november 2025 nog € 727.375 beschikbaar. De verwachting is dat hiermee nieuwe leningen tot en met eind 2026 kunnen worden gefinancierd.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	Z/25/503833 – 1277319	Verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar
2.	Z/25/503833 – 1276665	Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Raadsvoorstel Verordening toekomstbestendig wonen lening gemeente Zevenaar 2026
zaaknummer	Z/25/503833
documentnummer	INT/25/1275652

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 147, 149, 189 en 212 van de Gemeentewet.

besluit:

1. De verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de huidige verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Zevenaar van 3 juli 2019;
2. Het budgetplafond voor het verstrekken van leningen op grond van de verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar vast te stellen op € 3.520.000.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 28 januari 2026.

De griffier	De burgemeester
Lennart Sluis	Lucien van Riswijk

Verordening 'Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar'

De raad van de gemeente Zevenaar, bijeen in zijn openbare vergadering van 28 januari 2026;

Gelezen het raadsvoorstel 'Vaststellen verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar';

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT: Vast te stellen de Verordening 'Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar'

Artikel 1 - Begrippen
Deze Verordening verstaat onder:
a) ***Aanvraag:*** het door aanvrager bij de gemeente ingediende verzoek om een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
b) ***Aanvrager:*** een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 1 onder a t/m c, die een aanvraag doet voor een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
c) ***Cofinanciering:*** de gezamenlijke financiering van een lening waarbij vijftig procent (50%) van het leenbedrag wordt verstrekt door de gemeente en vijftig procent (50%) door de provincie;
d) ***College*:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar;
e) ***Combinatielening:*** een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze combinatielening wordt onlosmakelijk met de maatwerklening aangeboden en blijft beperkt tot maximaal het bedrag van de maatwerklening;
f) ***Eigenaar-bewoner:*** de natuurlijke persoon die een woning in eigendom heeft en deze woning als hoofdverblijf bewoont of zal gaan bewonen;
g) ***Energielabel:*** het door een gecertificeerd adviseur vastgestelde label als bedoeld in de "Regeling energieprestatie gebouwen", dat de energieprestatie van een woning aanduidt met een letter van A++++ (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig);
h) ***Hypothecaire lening*:** een geldlening die wordt verstrekt voor de financiering van onroerend goed, waarbij de geldnemer aan de geldverstrekker een recht van hypotheek verstrekt op dat onroerend goed als zekerheid voor de terugbetaling van de lening;
i) ***Kifid:*** Klachteninstituut financiële dienstverlening;
j) ***Maatregelen:*** *maatregelen zoals bedoeld in artikel 4 die kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';*
k) ***Maximaal leenbedrag:*** *het maximale leenbedrag dat totaal door een aanvrager kan worden aangevraagd per lening of als het totaal van meerdere aanvragen door deze aanvrager bij elkaar opgeteld voor een woning binnen deze regeling;*
l) ***Netbewust:*** *het slim beheren en afstemmen van energiegebruik en opwekking op de capaciteit en status van het elektriciteitsnet om overbelasting (netcongestie) te voorkomen en een duurzaam energiesysteem te realiseren.*

m) ***Persoonlijke lening:*** *een vorm van consumptief krediet waarbij de geldnemer eenmalig een vastgesteld bedrag ontvangt en dit bedrag, vermeerderd met rente, in vaste maandelijkse termijnen binnen een vooraf overeengekomen looptijd terugbetaalt, zonder mogelijkheid tot heropname van afgeloste bedragen;*
n) ***Provincie:*** *Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland;*
o) ***SVn:*** *stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;*
p) ***Toekomstbestendig Wonen Lening:*** *een stimuleringslening die als persoonlijke lening wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;*
q) ***Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening:*** *een hypothecaire lening die door SVn kan worden verstrekt aan de aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen, tezamen met een aan de maatwerklening gekoppelde combinatielening;*
r) ***Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening:*** *een verzilverlening die als hypothecaire lening wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;*
s) ***Toewijzing:*** *het besluit van de gemeente op basis waarvan de aanvrager bij SVn een aanvraag kan indienen voor de 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'.*
t) ***Werkelijke kosten:*** *de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van de maatregelen en ook de kosten die gepaard gaan met het aanvragen en aangaan van de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';*
u) ***Woning:*** *een bouwwerk of een deel daarvan, bestemd om in te wonen.*

Artikel 2 - Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

a) Waarvan de aanvrager van een '*Toekomstbestendig Wonen Lening'* een eigenaar of een eigenaar tevens bewoner is van een woning in de gemeente Zevenaar. Indien er sprake is van twee of meer eigenaren, gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Ten minste één van de aanvragers is jonger dan 76 jaar op het moment van indiening van de aanvraag bij SVn;

a) Waarvan de aanvrager van een '*Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'* een eigenaar of een eigenaar tevens bewoner is van een woning in de gemeente Zevenaar, die niet in aanmerking komt voor een van de andere leenvormen uit deze regeling of op andere wijze financierbaar is. Indien er sprake is van twee of meer eigenaren, gelden deze gezamenlijk als aanvrager;

b) Waarvan de aanvrager van een '*Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening'* een eigenaar tevens bewoner is van een woning in de gemeente Zevenaar; De minimale leeftijd van de aanvrager bedraagt tien jaar voor het bereiken van de wettelijke AOW-leeftijd en er geldt geen maximumleeftijd. Als er sprake is van twee aanvragers (bewoners/eigenaren), geldt deze voorwaarde voor beide aanvragers.

2. Deze verordening is van toepassing op woningen waarvan de noodzaak voor verduurzaming het grootst is.
3. De leningen, zoals opgenomen in artikel 3, worden verstrekt ter realisatie van de maatregelen die zijn genoemd in artikel 4 en de Nadere regels behorend bij deze verordening.

Artikel 3 - Voorwaarden leningen

a) De 'Toekomstbestendig Wonen lening':
- Wordt verstrekt als persoonlijke lening vanuit een bouwdepot
- Bedraagt minimaal € 2.500, - en maximaal € 35.000, -
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000, - en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001, -
- Heeft een rentepercentage van 2,6%
- Is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties van de stimuleringslening van SVn.

b) De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening':
- Wordt hypothecair verstrekt vanuit een bouwdepot
- Bedraagt minimaal € 2.500, - en maximaal € 35.000, -
- Heeft een rentepercentage van 1,7%
- Kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. Jaarlijks wordt de rente bij de hoofdsom opgeteld. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop.
- Is in overeenstemming met de productspecificaties van de verzilverlening van SVn.

c) De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening':
- Wordt hypothecair verstrekt vanuit een bouwdepot
- Bedraagt minimaal € 2.500, - en maximaal € 35.000, -
- De looptijd is maximaal 30 jaar
- Heeft een rentepercentage van 0,0 %
- Wordt verstrekt met een restschuldgarantie door gemeente en provincie
- Is een annuïtaire lening met een combinatielening en is in overeenstemming met de productspecificaties van de maatwerklening van SVn
- Deze lening is altijd maatwerk voor noodzakelijke investeringen ten behoeve van asbestsanering en/of funderingsherstel of verduurzaming in een collectieve aanpak. Deze lening is niet generiek inzetbaar.

Artikel 4 - Maatregelen

1. De maatregelen, waarvoor de lening zoals omschreven in artikel 3 wordt aangevraagd, dienen aantoonbaar bij te dragen aan de volgende (beleids)doelen:
   a. Verduurzaming (energiebesparing/energie opwekking);
   b. Klimaatadaptatie;
   c. Energietransitie;
   d. Levensloopbestendig maken/langer zelfstandig thuis wonen;
   e. Asbestsanering;
   f. Funderingsherstel;
2. Het college kan Nadere regels vaststellen.
3. Gelet op het bepaalde in lid 1 en 2 stelt het college een lijst van maatregelen vast waarbij uitvoering wordt gegeven aan de in dit artikel vermelde (beleids)doelen. De Maatregelenlijst in de bijlage bevat een opsomming van deze maatregelen.

4. Een lening wordt alléén verstrekt voor die maatregelen die in de Maatregelenlijst worden genoemd. Deze maatregelen kunnen door het college worden gewijzigd.
5. De investeringen dienen te allen tijde te worden gecombineerd met minimaal één energiemaatregel, zoals opgenomen in de Maatregelenlijst.

Artikel 5 - Budgetplafond

1. Voor het verstrekken van leningen op grond van deze verordening geldt een budgetplafond.
2. De gemeenteraad stelt het budgetplafond vast. Dit is het maximale bedrag aan uitstaande leningen op enig moment.
3. Aflossingen op verstrekte leningen vloeien terug in het revolverend fonds en kunnen opnieuw worden gebruikt voor nieuwe leningen, zolang het totaal van uitstaande leningen het plafond niet overschrijdt.
4. Het college weigert aanvragen als door toekenning van een lening het budgetplafond wordt overschreden.
5. Als er meer aanvragen zijn dan budget, behandelt het college de aanvragen op volgorde van binnenkomst. Aanvragen die het plafond zouden overschrijden, worden door het college afgewezen.
6. Het college informeert de gemeenteraad periodiek over de benutting van het budgetplafond en de stand van het revolverend fonds.

Artikel 6 - Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan de bepalingen in deze verordening en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van een lening zoals omschreven in artikel 3.

Artikel 7 - Procedure, verdeling leningen en toewijzing aanvraag

1. Een aanvraag voor een lening zoals omschreven in artikel 3 wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website. De aanvraag dient in ieder geval de navolgende gegevens te bevatten:
   a. De te treffen maatregelen;
   b. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes;
   c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht en daarmee niet compleet is, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken compleet te maken.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn compleet is gemaakt, kan het college besluiten de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt aanvragen af op volgorde van binnenkomst, waarbij de ontvangstdatum van de aanvraag leidend is.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag een beslissing en deelt die mee aan de aanvrager met een toewijzings- of afwijzingsbesluit.
7. Uit overschrijding van de termijn in het zesde lid, kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

8. De beslissing genoemd in het zesde lid, is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een lening, zoals omschreven in artikel 3 af, indien:
   a. Het budgetplafond is bereikt, of
   b. De werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat; of
   c. De werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500, -; of
   d. Door aanvrager het maximaal toegestane (gestapelde) bedrag van € 35.000, - wordt overschreden; of
   e. Niet is voldaan aan de bij of op grond van deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen; of
   f. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening, zoals omschreven in artikel 3, wordt aangevraagd al zijn begonnen of gerealiseerd voordat de lening tot stand is gekomen.
2. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd mogen pas starten nadat een toewijzingsbesluit door de gemeente is genomen én de overeenkomst voor de lening met de SVn is getekend.
3. Het college trekt een toewijzing voor een lening, zoals omschreven in artikel 3, in indien:
   a. De lening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
   b. De lening niet tot stand komt.
4. De toewijzing voor een lening, zoals omschreven in artikel 7 lid 6, verloopt van rechtswege wanneer de lening, zoals omschreven in artikel 3, niet tot stand komt binnen de termijn die in het toewijzingsbesluit is opgenomen.

Artikel 9 - Financiële toets, verstrekken en beheer van leningen door SVn:

1. De toewijzing door het college, zoals omschreven in artikel 7 lid 6, vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. SVn stelt de definitieve hoogte van een lening, zoals omschreven in artikel 3, voor een aanvrager vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
3. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde lening zoals omschreven in artikel 3.
4. Rentepercentages genoemd in deze verordening kunnen wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. De productspecificaties en uitvoeringsregels van SVn zijn leidend.
5. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn, en vervolgens bij het KifiD. Aanvrager kan zich ook wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 10 – Overgangsbepaling

1. Op aanvragen, die zijn ingediend onder de oude verordening maar waar nog niet op is besloten ten tijde van inwerkingtreding van deze nieuwe verordening, wordt de oude verordening toegepast.
2. Besluiten zoals omschreven in artikel 7 lid 6, die genomen zijn krachtens de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Zevenaar en zoals sindsdien gewijzigd en voor zover nog van kracht, gelden als besluiten, genomen krachtens deze verordening, totdat zij zijn ingetrokken.

Artikel 11 – Hardheidclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 12 - Inwerkingtreding nieuwe verordening en intrekking oude verordening

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 februari 2026, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Zevenaar, zoals vastgesteld op 3 juli 2019.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als *Verordening 'Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar'*,
Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 januari 2026 te Zevenaar

De gemeentesecretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Toelichting - Verordening Toekomstbestendig Wonen 2026

1. Algemeen

Sinds 2019 bestaat de stimuleringsregeling 'Toekomstbestendig wonen' van de provincie Gelderland, waar verschillende gemeenten aan deelnemen, waaronder ook de gemeente Zevenaar.
Deze regeling is gericht op het verduurzamen van de woningvoorraad in de provincie Gelderland en biedt de mogelijkheid voor huiseigenaren om met de deelnemende gemeente geld te lenen voor duurzame aanpassingen in een woning.

De Provincie Gelderland en de deelnemende gemeenten dragen beiden 50% bij aan de financiering van de lening. De verschillende mogelijkheden die wij als gemeente bieden om een dergelijke lening af te sluiten voor het treffen van energiebesparende en levensloopbestendige maatregelen in een woning zijn opgenomen in de verordening "Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar" (verder: de verordening).

Wat is het onderwerp van deze verordening?
Deze verordening is een gemeentelijke verordening op initiatief van en in samenwerking met de provincie Gelderland en stelt huiseigenaren in staat om een aantrekkelijke lening af te sluiten voor het verduurzamen en levensloopbestendig maken van hun woning.

Wat reguleert deze verordening?
De verordening reguleert onder meer het toepassingsbereik en de situaties waarin een lening kan worden afgesloten, de verschillende soorten leningen, de voorwaarden, het maximum bedrag per lening, het rentepercentage en de maatregelen en bijbehorende voorzieningen die kunnen worden getroffen met gebruikmaking van die lening. Ook omschrijft deze verordening het verloop van de procedure voor respectievelijk een gemeentelijke aanvraag en het aansluitend afsluiten van een overeenkomst tot (geld)lening met de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (verder: de stichting).

Doelstellingen
De belangrijkste doelstellingen van deze verordening zijn: het terugdringen van energieverbruik, het vergroten van de levensduur van de woning en het mogelijk maken van langer thuis wonen.
De lening is bedoeld om woningen te verbeteren op de gebieden van energiebesparing (zoals isolatie en zonnepanelen) en levensloopbestendigheid (zoals het plaatsen van een traplift of badkamer op de begane grond).

Doelgroep
De *Toekomstbestendig Wonen Lening* richt zich nu op woningen met een energielabel C of lager. Hierdoor wordt het budget ingezet voor woningen die het slechtst geïsoleerd zijn. Er blijven nog wel uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld wanneer de lening wordt ingezet voor voornamelijk levensloopbestendige maatregelen, dan mogen ook huiseigenaren met energielabel B een lening aanvragen.

Procedure
Burgers dienen hun aanvraag voor een lening in bij de gemeente. De gemeente toetst deze aanvraag aan de bepalingen in deze verordening waarna een toekennings- of afwijzingsbesluit volgt. Voordat de toewijzing van de aanvraag plaatsvindt, controleert de gemeente eerst of er nog financiële middelen beschikbaar zijn om de desbetreffende aanvraag te kunnen afhandelen.
Als de aanvraag is toegekend kan de aanvrager met dit besluit bij de stichting een lening gaan aanvragen. Deze stichting beoordeelt de financiële situatie en de mogelijkheden voor de lening.
De lening wordt bekostigd vanuit een fonds van deze stichting. Er zijn verschillende leenvormen beschikbaar, zoals een hypothecaire of persoonlijke lening, die afhankelijk zijn van uw situatie. De rentepercentages van de verschillende soorten leningen zijn aantrekkelijk.
Het treffen van een energiebesparende of -opwekkende maatregel is een vereiste om in aanmerking te komen voor de lening. Met de lening die met de stichting wordt afgesloten kunnen aanvragers geld lenen om deze maatregelen te bekostigen en de aanpassingen in de woning te realiseren.

Financiering leningen
De soorten leningen die in de verordening zijn omschreven, zijn revolverende leningen. Dit houdt in dat aflossingen op de al verstrekte leningen van de ene inwoner worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen aan een andere inwoner. De stichting beheert deze fondsen en geeft hier uitvoering aan door het sluiten van overeenkomsten van (geld)leningen met aanvragers. De soorten leningen, de specifieke voorwaarden, rentepercentages en leningbedragen kunnen per gemeente verschillen, aangezien de verordening lokaal wordt vastgesteld. De provincie Gelderland en de gemeente Zevenaar zijn geen partij bij de overeenkomsten die door de SVn met inwoners van de gemeente Zevenaar worden gesloten.

De gemeente Zevenaar heeft een overeenkomst met de stichting afgesloten waarin de wederzijdse (financiële) rechten en plichten tussen deze stichting en de gemeente zijn omschreven.

2. Artikelsgewijs

Artikel 1 - Definitiebepalingen.

Sub l - Netbewust.
Hiermee wordt bedoeld dat er bewust wordt omgegaan met energiegebruik en -opwekking in relatie tot de belasting van het elektriciteitsnet.

Sub q - Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening
Deze lening is uitsluitend beschikbaar voor noodzakelijke investeringen ten behoeve van asbestsanering en/of funderingsherstel en/of verduurzaming in een collectieve aanpak. Deze lening is bedoeld voor aanvragers die op grond van hun inkomen niet op een andere manier financierbaar zijn en niet in aanmerking komen voor een lening zoals beschreven in sub p en r. Deze lening is uitsluitend mogelijk als de noodzakelijkheid blijkt uit de toewijzing en is niet generiek inzetbaar.

Artikel 3 – Voorwaarden leningen
In deze bepaling worden de verschillende soorten leningen omschreven en de daarbij horende voorwaarden.

Artikel 4 – Maatregelen
Deze bepaling omschrijft de verschillende maatregelen waarvoor een lening kan worden afgesloten.

Artikel 5 – Budgetplafond

In deze bepaling is opgenomen dat er een budgetplafond door de gemeenteraad is vastgesteld. Voordat de gemeente een aanvraag op grond van deze verordening in behandeling neemt en toewijst controleert de gemeente eerst of er nog financiële middelen beschikbaar zijn voor de desbetreffende aanvraag. Op deze manier voorkomen we dat een aanvraag door een inwoner wordt ingediend en/of door de gemeente al in behandeling wordt genomen, terwijl er geen financiële middelen meer beschikbaar zijn. Ook voorkomen we hiermee dat een inwoner met een gemeentelijk toekenningsbesluit bij de stichting een overeenkomst voor een lening wil afsluiten, terwijl het plafond al is bereikt en de financiële middelen zijn uitgeput.

Als het budgetplafond niet toereikend is om het bedrag waarvoor de lening wordt aangevraagd toe te kennen, dan zal de aanvraag worden afgewezen op grond van artikel 8.

Artikel 6 – Bevoegdheid college
Deze bepaling spreekt voor zich.

Artikel 7 – Aanvraagprocedure – wijze van verdeling – tijdvak indienen aanvragen
Dit artikel bevat regels over de procedure voor het indienen van een aanvraag ten behoeve van een lening. Hierin wordt onder andere omschreven op welke manier er een aanvraag kan worden ingediend, waar het formulier te raadplegen is, welke gegevens er bij een aanvraag moeten worden ingediend en de termijn waarbinnen de gemeente een besluit moet nemen op de aanvraag. Ook wordt omschreven hoe de verdeling van de leningen plaatsvindt. Dit gebeurt op basis van de datum waarop een aanvraag door de gemeente is ontvangen. Aanvragen worden daarmee afgehandeld op volgorde van binnenkomst.

De '*Verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar*' én de '*Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar*', worden op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt op de website van *www.overheid.nl*.
Naast deze officiële bekendmaking op grond van de Algemene wet bestuursrecht, wordt op de website van de gemeente Zevenaar bekendgemaakt, dat:
1. de verordening en de nadere regels zijn vastgesteld en in werking zijn getreden op 1 januari 2026, en;
2. deze regelgeving burgers de mogelijkheid biedt om een subsidie/lening aanvraag bij de gemeente in te dienen in een door de gemeente te bepalen tijdvak (bijvoorbeeld vanaf 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026);
3. aanvragen op basis van deze in werking getreden regelgeving kunnen worden ingediend met het door de gemeente voorgeschreven formulier ten behoeve van leningen als omschreven in deze verordening (artikel 3);
4. aanvragers kunnen alleen in dat door de gemeente voorgeschreven tijdvak een volledige aanvraag indienen waar een toekennings- of afwijzingsbesluit op volgt vanuit de gemeente.

Commentaar [LG1]: Datum

Artikel 8 – Afwijzen aanvraag en intrekking toewijzing

Dit artikel somt de omstandigheden op waaronder een ingediende aanvraag wordt afgewezen of een toewijzingsbesluit wordt ingetrokken.

Artikel 9 – Financiële toets en verstrekken en beheer van leningen door de stichting

In dit artikel wordt het verloop van de procedure bij de stichting omschreven nadat een inwoner een aanvraag bij de gemeente heeft ingediend en hiervoor een toewijzingsbesluit heeft ontvangen ten behoeve van het aanvragen van een lening bij de stichting zoals omschreven in artikel 3.

Artikel 10 – Overgangsbepaling

Het overgangsrecht is erop gericht om aanvragen die zijn ingediend onder de oude verordening en waar nog geen besluit op is genomen bij inwerkingtreding van deze nieuwe verordening, af te handelen volgens de regelgeving in die oude verordening.

Artikel 11 – Hardheidsclausule

In bijzondere omstandigheden kan het college gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening als strikte toepassing van een bepaling in deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing.

Artikel 12 – Inwerkingtreding verordening en intrekking oude verordening

Deze bepaling spreekt voor zich.

Artikel 13 – Citeertitel

Deze bepaling spreekt voor zich.

Maatregelenlijst 'Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar'

Intitulé
Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Zevenaar,
Gelet op artikel 4 van de *Verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar*

BESLUIT:
Vast te stellen de *Maatregelenlijst toekomstbestendig wonen 2026 gemeente Zevenaar*

Hoofdstuk 1 - Algemeen

a. De kosten die samenhangen met het afsluiten van een Toekomstbestendig Wonen Lening, zoals advies-, notaris- en afsluitkosten, kunnen worden meegefinancierd.
b. Om in aanmerking te komen voor een Toekomstbestendig Wonen Lening voor maatregelen uit de categorieën 2 en 3, moet tevens minimaal één maatregel uit categorie 1 worden getroffen. Deze maatregelen dient fysiek te worden uitgevoerd aan de woning.
c. In aanmerking komen de daadwerkelijk gemaakte kosten van:
   - Categorie 1: Energiebesparende maatregelen;
   - Categorie 2: Energiebesparende maatregelen in een monument of beschermd object;
   - Categorie 3: Levensloopbestendige maatregelen;
   - Categorie 4: Overige maatregelen.

   Ook de arbeidsuren van een deskundig vakbedrijf, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, mogen worden meegenomen.
d. Declaratie van de gemaakte kosten vindt plaats op basis van facturen van derden.
e. Alle aanvragen worden getoetst op doelmatigheid, zowel naar de letter als naar de geest van de regeling.
f. De verordening is van toepassing op woningen waarvan de noodzaak tot verduurzaming het grootst is. Dit betreft in ieder geval woningen met een energielabel C of lager (D, E, F of G).
g. Indien een aanvrager niet beschikt over een energielabel, geldt het bouwjaar van de woning als criterium:
   - Voor woningen met bouwjaar 1992 en ouder hoeft geen energielabel te overgelegd.
   - Voor woningen met bouwjaar na 1992 dient een energielabel bij de aanvraag te worde overgelegd de noodzaak tot verduurzaming aan te tonen.
h. In afwijking van het bepaalde onder f, kunnen maatregelen ook worden toegepast op woningen met energielabel B, mits deze levensloopbestendig worden gemaakt. Het energielabel moet bij de aanvraag worden overgelegd.

Hoofdstuk 2 - Categorie 1: Energiebesparende maatregelen
De volgende energiebesparende maatregelen komen in aanmerking voor de *Toekomstbestendig Wonen Lening*:

2.1 Energieadvies en monitoring

- Energieprestatieadvies (maatwerkadvies) uitgevoerd door een adviseur die is aangesloten bij een bedrijf met een BRL 9500-02 certificaat.
- Energiemonitoringsysteem dat inzicht geeft in het elektriciteitsverbruik en/of elektriciteitsopbrengst van de woning.

2.2 Isolatie

- **Vloer- of bodemisolatie** met een minimale Rd-waarde van 3,5 m².K/W.
- **Gevelisolatie** met een minimale Rd-waarde van 3,5 m².K/W.
- **Spouwmuurisolatie** in een bestaande spouw, met een minimale Rd-waarde van 1,1 m².K/W.
- **Dakisolatie** met een minimale Rd-waarde van 3,5 m².K/W.
- **Zolder-/vlieringisolatie** met een minimale Rd-waarde van 3,5 m².K/W.
- **Hoogrendementglas (HR++ of beter)** met een maximale U-waarde van 1,2 W/m².K.
  Bij vervanging van glas mogen ook kozijnen worden vervangen:
  - Kunststof kozijnen voldoen altijd aan de isolatienorm.
  - Aluminium kozijnen: maximale U-waarde van 2,4 W/m².K.
  - Houten kozijnen: voorzien van FSC keurmerk.

  Ook is het toegestaan thermisch glasfolie aan te brengen om te voldoen aan de U-waarde van 1,2 W/m².K.
- **Isolerende ramen, deuren en kozijnen** in combinatie met HR++ of triple-glas:
  - Deur: maximale U-waarde 1,5 W/m².K.
  - Panelen in combinatie met HR++: maximale U-waarde 1,2 W/m².K.
  - Panelen in combinatie met triple glas: maximale U-waarde 0.7 W/m².K.

  Draaiende delen van ramen en deuren moeten voorzien zijn van thermische onderbreking.
- **Witte dakbedekking** bij platte daken.
- **Rolluiken** (aanschaf en plaatsing).

2.3 Energie opwekken

- Kleine windturbine geschikt voor stedelijke omgeving, inclusief spanningsomvormer.
- Zonnepanelen of zonnefolie met fotovoltaïsche cellen, inclusief spanningsomvormer (excl. btw).
- PVT-panelen voor de opwekking van thermische energie en elektriciteit.
- Inductiekookplaat en aansluiting ter vervanging van gas.
- Elektrische kookvoorziening (nieuw en ongebruikt) bij aansluiting op warmtenet en definitief verwijderd van gasmeter.

2.4 Verwarmen van de woning

- Combi-zonneboiler voor tapwater en ruimteverwarming, bestaande uit zonnecollectoren en warmte-opslagvat (al dan niet met geïntegreerde CV-brander).
- Warmtepompsysteem, mits:
  - Het systeem voorziet in hoofd- of basisruimteverwarming en/of warm tapwater.
  - Niet uitsluitend gericht is op actieve koeling.
  - Installatie komt in aanmerking voor ISDE-subsidie.
  - Niet gelegen in een wijk waar de gemeente toewerkt naar een publiek warmtenet.
  - Onderdeel van een hybride warmtesysteem (niet volledig elektrisch).
- PVT-panelen voor thermische energie en elektriciteit.
- Lage-temperatuur verwarmingssysteem (ontwerp aanvoertemperatuur maximaal 55° C).
- Infrarood warmtepanelen gekoppeld aan zonnepanelen of kleine windmolen.
- Gelijkstroompomp voor centrale verwarming (gemiddeld 50% zuiniger dan wisselstroompomp).
- Waterzijdig inregelen van het verwarmingssysteem.
- Aansluiting op een warmtenet.

2.5 Warm water
- Zonneboiler voor tapwater (installaties die in aanmerking komen voor ISDE-subsidie).
- Installatietechnische aanpassingen voor warmte-terugwinning uit douchewater.
- Hotfill-set voor (af)wasmachine (directe aansluiting op warmwaterkraan).

2.6 Ventilatie
- Warmteterugwinsysteem (WTW) inclusief kanaalwerk en luchtbehandelingskast.
- Balansventilatiesysteem of CO_2 gestuurd ventilatiesysteem;
- Gelijkstroomventilator bij mechanische afvoer.

2.7 Waterbesparing en klimaatadaptatie
- **Groendak of groene gevel:**
  - Extensief groendak: minimale waterbuffering 25 l/m2.
  - Intensief groendak: minimale waterbuffering 50 l/m2.
  - Vegetatiegevel: minimaal 5 m2 (woning) of 10 m2 (pand), zichtbaar vanuit openbare ruimte.
- **Afkoppelen hemelwaterafvoer:** infiltratievoorziening op eigen terrein.

2.8 Laadpalen
- Laadvoorziening voor elektrische auto's.

Hoofdstuk 3 – Categorie 2: Energiebesparende maatregelen in een monument of beschermd object
Indien u een lening wilt aanvragen voor een monument of beschermd object, adviseren wij om vooraf contact op te nemen met de erfgoedadviseur van de gemeente. Zo ontvangt u passend advies en weet u of de voorgenomen maatregel voldoet aan de voorwaarden van de *Toekomst Bestendig wonen Lening*.
Contactgegevens:
E-mailadres: **info@zevenaar.nl**
Telefoon: **0316-595111**

3.1 Specifieke uitgangspunten
Voor monumenten en beschermde objecten gelden vaak afwijkende voorwaarden en methodieken. Energiebesparende maatregelen vereisen daarom maatwerk. Het doel is verduurzaming van het pand, zonder verplichte isolatiewaarden zoals bij reguliere woningen.
Belangrijk:
- Gebruik van gecertificeerde materialen is verplicht.
- Bij isolatie sluiten we aan bij de ISDE-subsidievoorwaarden van de rijksoverheid.
- Vergunningen zijn in veel gevallen noodzakelijk.

3.2 Toegestane isolatiemaatregelen:
- Bij voorkeur toepassing van biobased materialen.
- Begane grond vloerisolatie.
- Gevelisolatie (binnen- of buitenzijde).
- Dakisolatie (binnen- of buitenzijde).
- Isolerende beglazing, bijvoorbeeld dun isolatieglas in monumentale kozijnen.
- Vervanging van monumentale kozijnen, ramen en deuren is alleen toegestaan bij noodzaak.

Voor onderstaande maatregelen is altijd voorafgaand overleg met de erfgoedadviseur noodzakelijk:
- Energieopwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen).
- Verwarming van de woning (bijvoorbeeld hybride warmtepomp).
- Warmwatervoorziening (bijvoorbeeld close-in boilers).
- Ventilatie (bijvoorbeeld warmte-terugwininstallatie);

Hoofdstuk 4 – Categorie 3: Levensloopbestendige maatregelen
De volgende levensloopbestendige maatregelen om in aanmerking voor de *Toekomstbestendig Wonen Lening*:

4.1 Aanpassingen inrichting en indeling woning
- Realisatie van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Badkamer gelijkvloers met slaapkamer.
- Vergroten of geschikt maken van de badkamer voor verzorging.
- Verbreden van deurposten en deuren.
- Plaatsing van een mantelzorgunit aan de woning.

4.2 Toegankelijkheid
- Automatische opener voor garage.
- Automatische raamopener voor hoog geplaatste ramen (klep-, val- of uitzetramen) met afstandsbediening.
- Gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening.
- Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting naar toilet.
- Hang- en sluitwerk conform Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Teruggebogen deurklinken.
- Verwijderen of verlagen van drempels.
- Vervangen van voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot.
- Wandbeugel bij binnen- en/of buitendeuren.
- Ophogen toegangspad of aanbrengen hellingbaan om niveauverschillente compenseren.
- Stalen drempeloploop voor hoogteverschil buiten.

4.3 Elektra en installaties
- Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen.
- Optische rookmelder op slaapverdieping (aangesloten op lichtnet).
- Koolmonoxidemelder.
- Gasmelder en gasafsluiter.
- Waterdetector.
- Deurbel met geluidsversterking en/of lichtsignaal.
- Buitenlamp (optioneel met bewegingsmelder of schemerschakelaar).
- Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting.
- Elektronisch slot.
- Sleutelkluisje voor thuiszorg.

4.4 Trap

- Aanbrengen van een traplift.
- Tweede trapleuning.
- Beugel aan of naast spil van de trap.
- Verlengen trapleuning.
- Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat.
- Infrezen antislipranden in traptreden.

4.5 Badkamer en toilet;

- Aanbrengen van een inloopdouche.
- Verwijderen oude tegels en aanbrengen antisliptegels.
- Antisliplaag op bestaande tegels.
- Beugels naast de douche
- Opklapbaar douchezitje met armleggers.
- Thermostatische mengkraan (bad en douche).
- Verdiepen douchevloer voor afwatering.
- Vervangen bad door douche inclusief leiding- en tegelwerk.
- Realisatie tweede toilet in bestaande doucheruimte.
- Toilet op verdieping.
- Verhoogde toiletpot (> 46 cm).
- Opklapbare beugel naast toilet.
- Vergroten badkamer voor verzorging.

4.6 Keuken

- Verstelbaar keukenblok.
- LED-verlichting boven kookplaat en/of aanrecht.
- Eénhendelmengkraan.

4.7 Domotica-aanpassingen

- Koppelen van apparaten aan informatiesystemen.
- Mobiliteitsbewaking met sensoren en/of camera's.
- Voorprogrammeren van huishoudelijke apparaten.
- Automatisch regeling van verwarming, airconditioning en zonwering op basis van sensoren.
- Openen van deuren via mobiele telefoon.
- Automatische nachtstand verwarming bij verlaten woning.
- Automatisch sluiten ramen (tijd, afstand, temperatuur).
- Automatisch openen ramen bij CO_2-alarm.
- Video-intercom met camera en koppeling naar gsm.
- Inbraakalarm met melding via telefoon of SMS.
- Bewakingscamera's voor particulier gebruik.
- Automatische waterkranen en doorspoelsystemen.
- Digitaal spionoog.
- Draadloze video-deurintercom;
- Legionellapreventie door automatische doorspoeling.

4.8 Verlichting
- Bewegingssensoren voor verlichting.
- Elektronische dimmers.
- Centrale schakelaar voor alle verlichting.

4.9 Beveiliging
- Elektronische sloten met tag.
- Brand- of rookalarm met doormelding.
- Sprinklerinstallatie op basis van rookmelders.

4.10 Telecommunicatie
- Wandschermen multimedia en internet.
- Audio-integratie voor diverse apparaten.
- Koppeling domoticasysteem aan internet.
- GPS-tracking voor personen met functiestoornis.

Hoofdstuk 5 – Categorie 4: Overige maatregelen
De volgende maatregelen komen in aanmerking voor de *Toekomstbestendig Wonen Lening*:

- Asbestsanering van daken door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf.
- Sloop van verpauperde bijgebouwen.
- Funderingsherstel.

Hoofdstuk 6 – Inwerkingtreding en citeertitel
Deze Maatregelenlijst treedt in werking na bekendmaking, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar'.

Deze Maatregelenlijst wordt aangehaald als:
Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen 2026 gemeente Zevenaar.

Aldus besloten in de openbare vergadering van het college van B&W van de gemeente Zevenaar, gehouden op 9 december 2025.

De gemeentesecretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk