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.

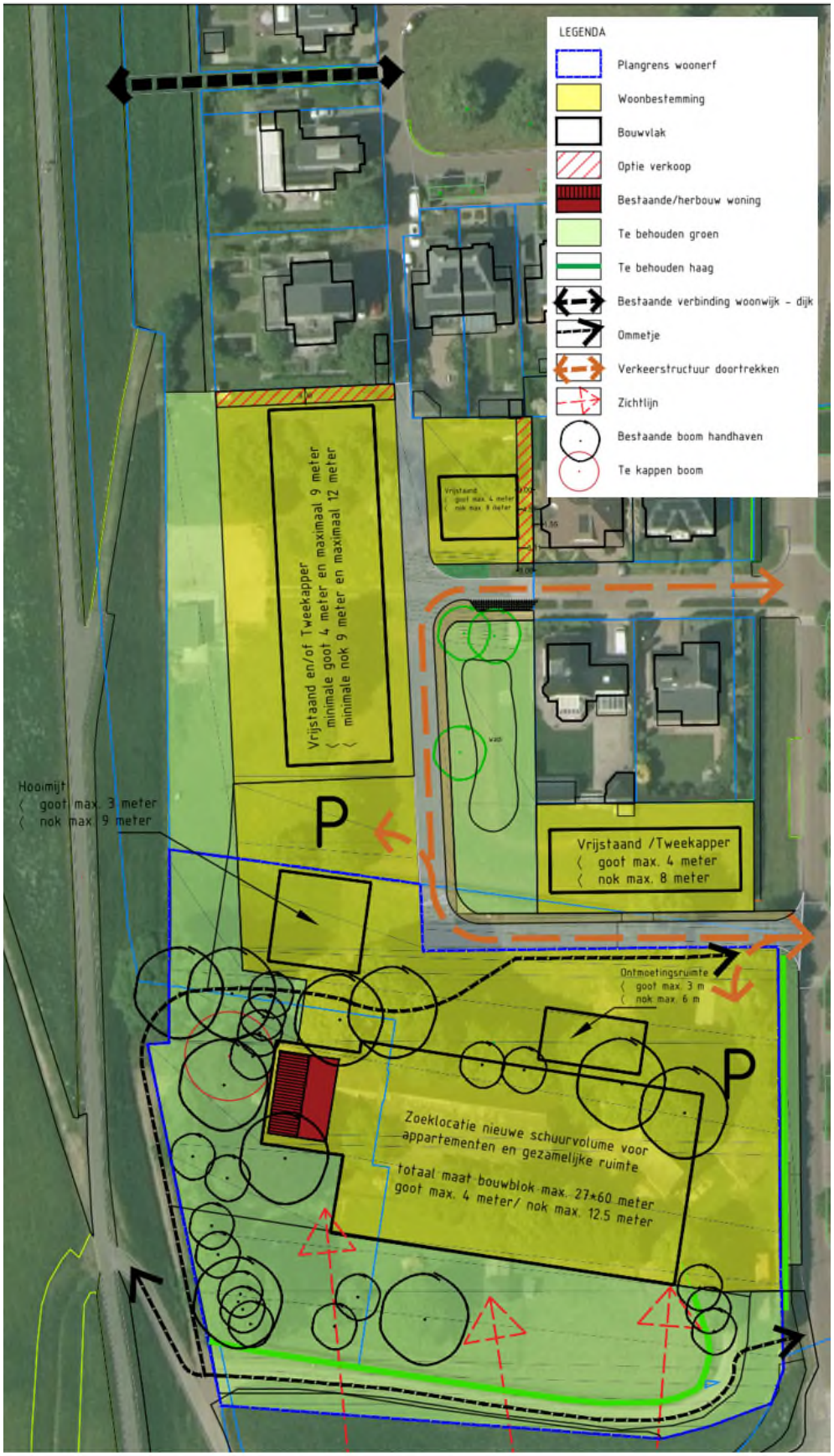


Afbeelding 1. Ligging plangebied

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.

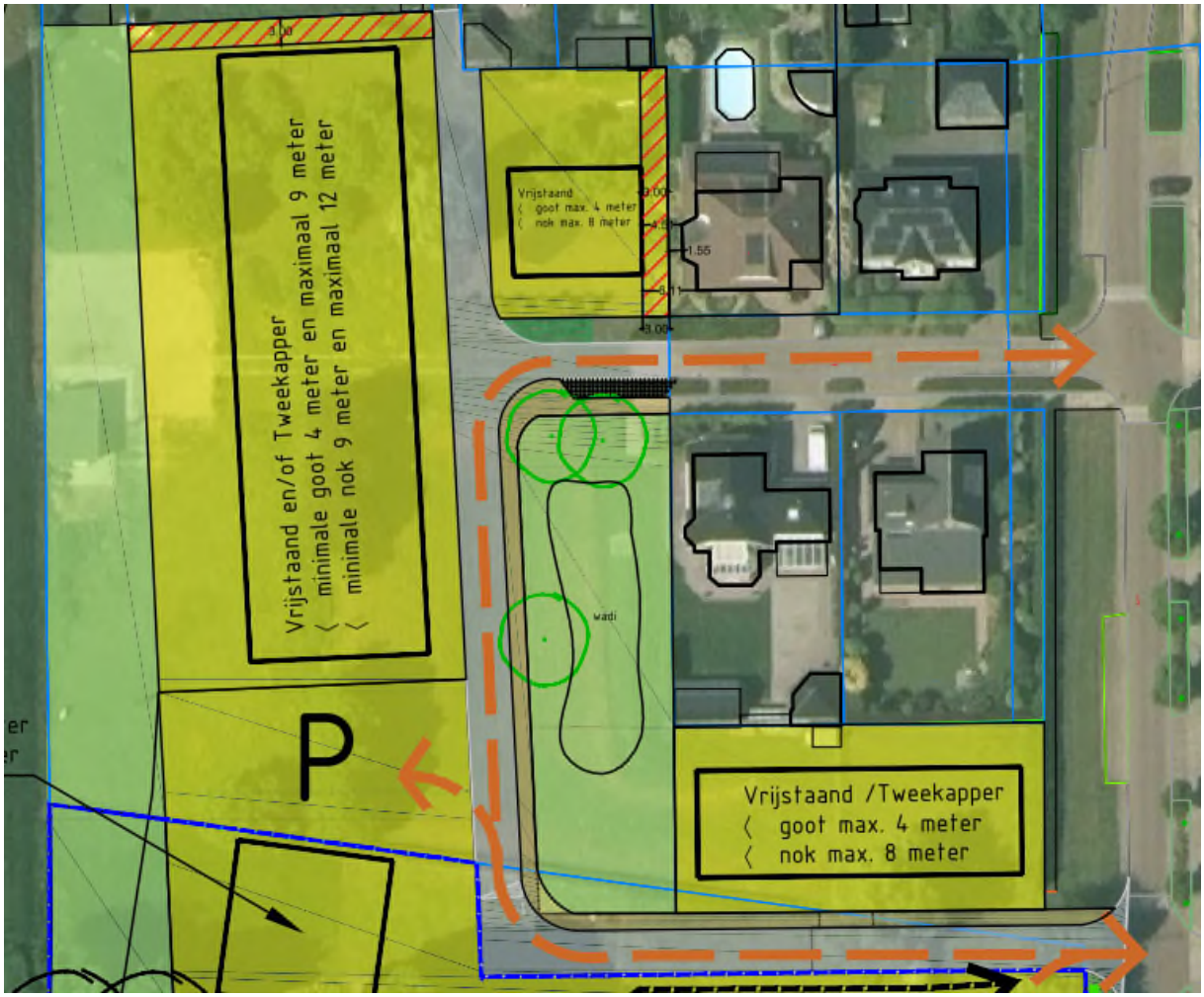


Afbeelding 2. Deelgebieden met luchtfoto

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.

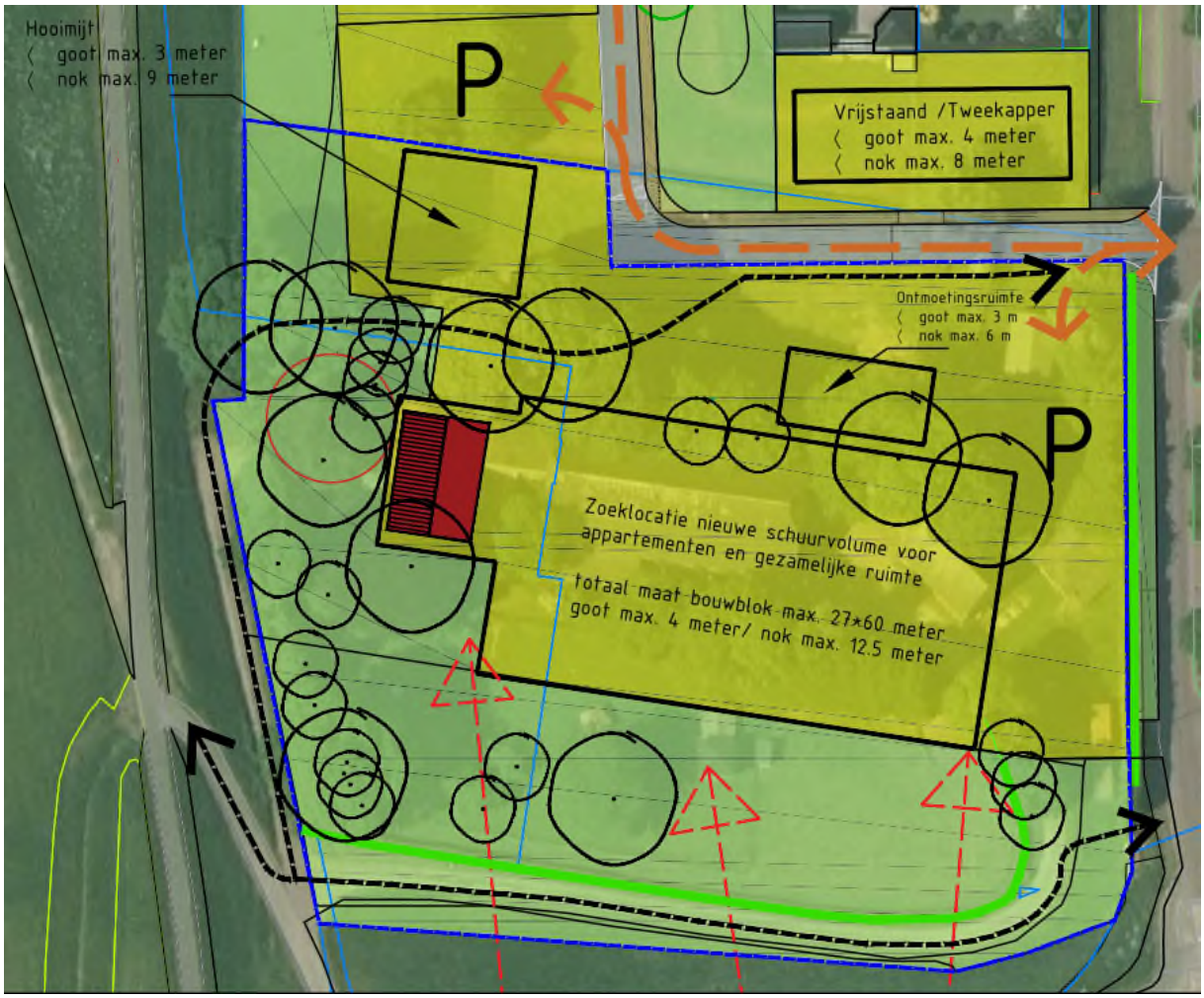
In het plan zijn twee stroken grond aangegeven die optioneel kunnen worden aangekocht door bewoners van aangrenzende percelen. Dit biedt de mogelijkheid om extra afstand te creëren tussen hun bestaande woning en de nieuwe kavels.

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.*