MVSA Architects
Masterplan Enghuizen Zevenaar
08.02.2022

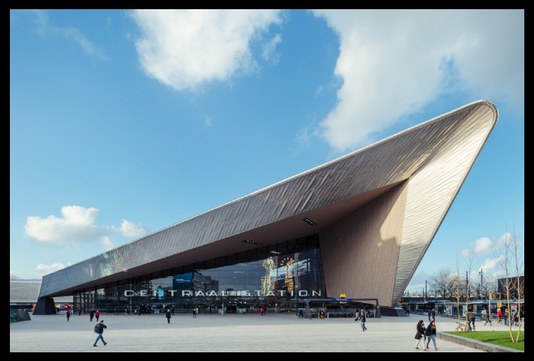
MVSA Architects

Masterplanning

Architecture

Interior design

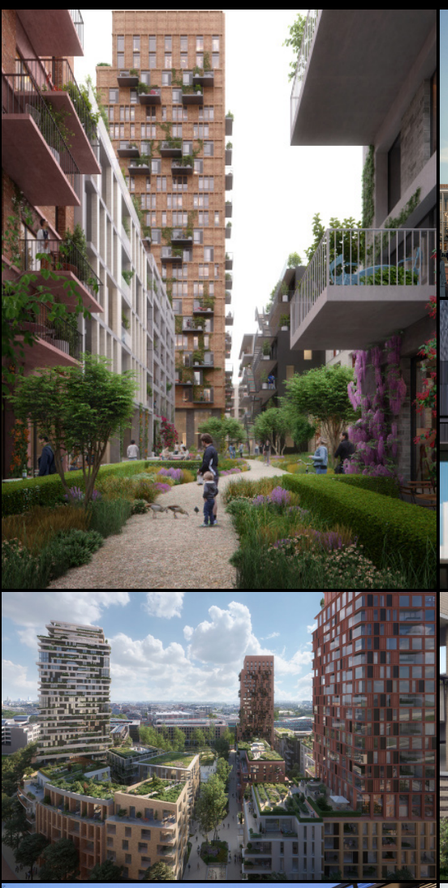


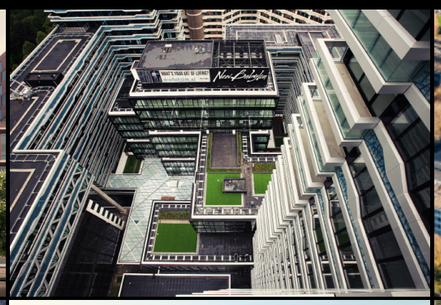




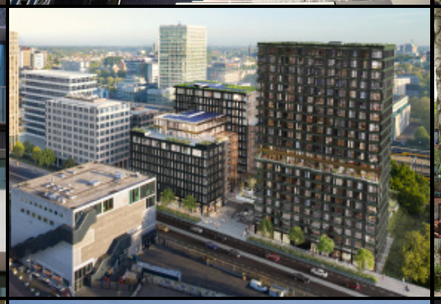
MVSA Architects

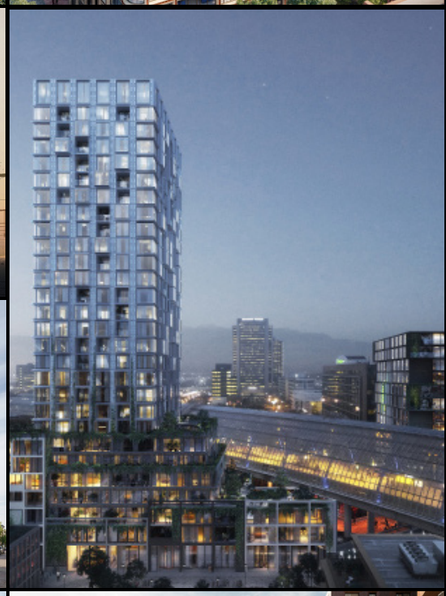
We create value



















Fundamental
2002



First Breeam-Excellent Building
2010



WELL Certified
2018



The New Order in offices
2020



living environment
2023

Health by transformation
2009



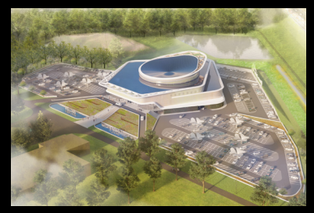
Experience and Health
2015



Campus: a way of life!
2019



Cradle to cradle
2021



The Future is modular



Wonderwoods

Green at heart - in downtown Utrecht, an asymmetrical pair of towers for living, working and relaxing form a green island in a rising urban environment.

Location: Utrecht
Completion: 2023

MVSA Architects











MVSA Architects

AIR

AIR is a compact complex of 815 new homes, complete with three landmark towers; yet it also recreates the intimate, engaging street feel of old Utrecht, with water, greenery and a profoundly human scale.

Location: Utrecht
Completion: 2018

MVSA Architects











MVSA Architects

Inputplein

Location: Amersfoort
Completion: 2024



MVSA Architects









MVSA Architects

Cala Moli

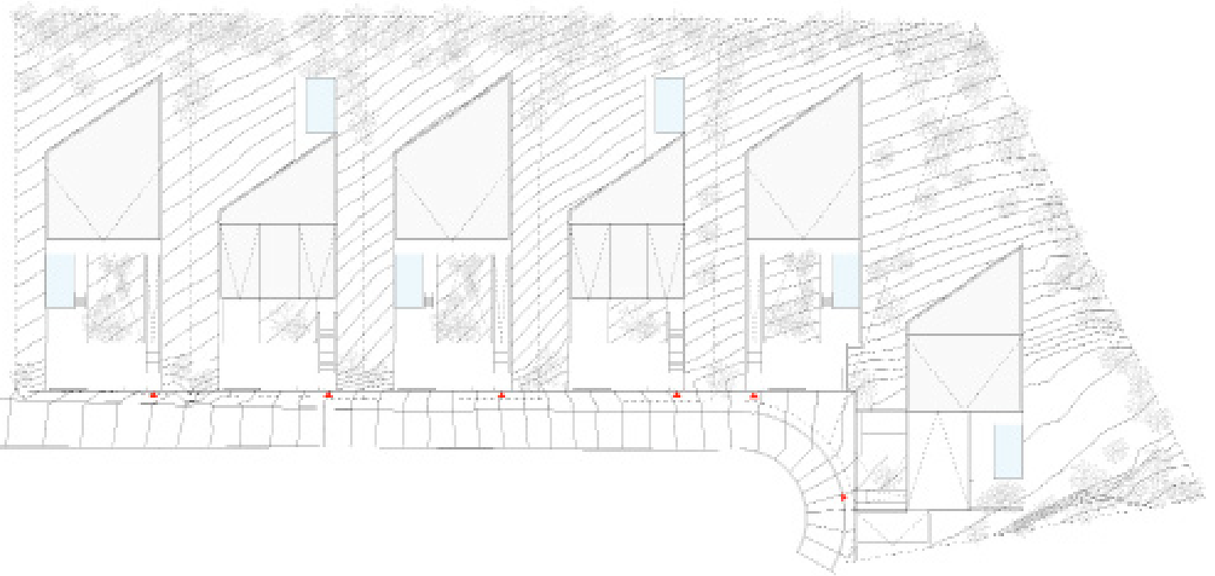
Location: Sant Josep de Sa Talaia. Ibiza. Spain
Completion: 2018

MVSA Architects









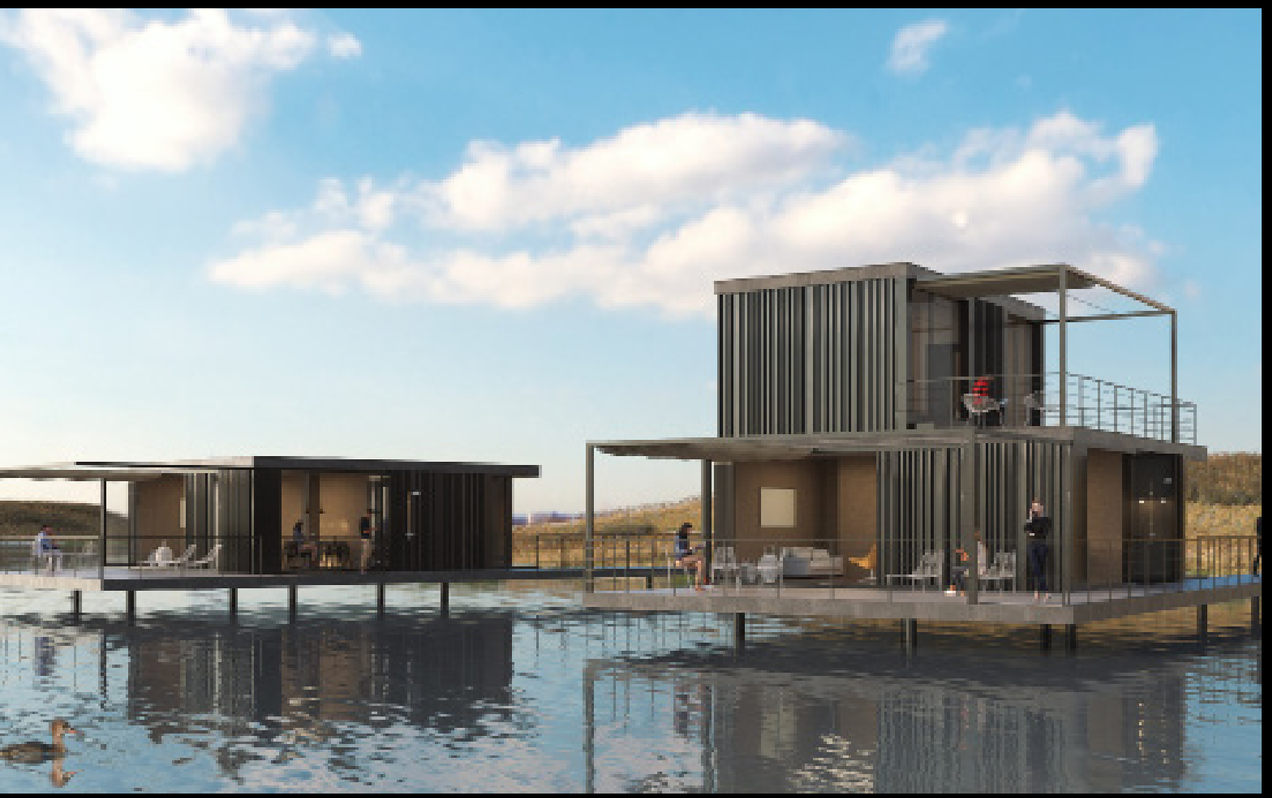
MVSA Architects

Molecaten

Location: Waterdunen
Completion: 2024



MVSA Architects









MVSA Architects

MVSA

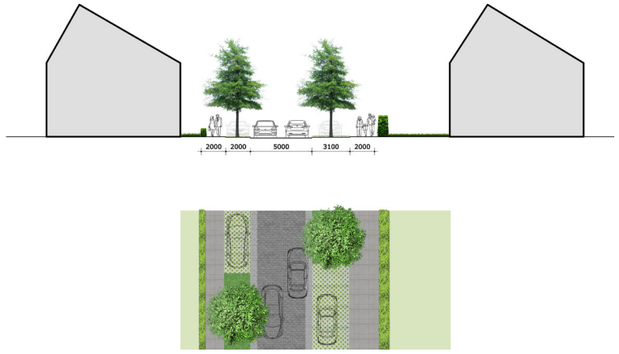
Masterplan Enghuizen



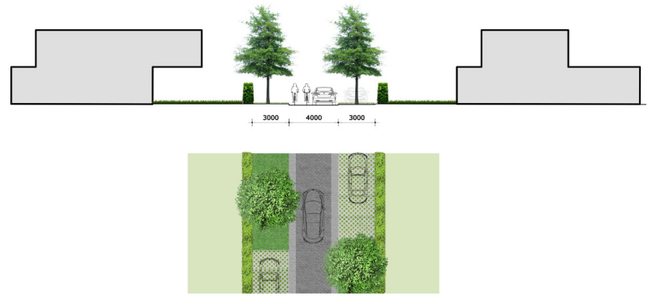
MVSA

Fase 2: 200 woningen
64 appartementen
8 penthouses
27 vrijstaande woningen
10 tweekappers
15 driekappers
76 rijwoningen

NS-locatie: 65 woningen
22 rijwoningen
33 geluidwalwoningen
6 driekappers



1. straatprofiel tweerichtingsverkeer



2. straatprofiel éénrichtingsverkeer



Identiteit Enghuizen

Identiteit Enghuizen

Overgang naar openbaar

Overgangszones

- De overgangszones tussen publiek-privé zijn architectonische of groen zorgvuldig vormgegeven. Ze zijn gevarieerd en spelen in op de ruimtelijke context, gebiedssferen en het programma op de begane grond.
- Overgangen publiek-privé dragen bij aan een sociaal, veilige en aantrekkelijke omgeving voor gebruikers en passanten.
- Overgangszones nodigen uit tot verblijf, contact en ontmoeting. Voorbeelden zijn: Delftse stoep, een encrouchementzone, groenzone.

Overgangszones

- Buitenruimten en erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van het architectonisch ontwerp en het terreininrichtingsplan.
- Privé zones onderscheiden zich van het openbaar gebied.
- Erfafscheidingen zijn groen of gebouwd maximaal 1 meter hoog.









Identiteit Enghuizen

Klimaat bewust

Klimaatadaptieveverharding

- Er wordt water passerende verharding toegepast.
- Regenwater wordt gebruikt en zichtbaar gemaakt door het zichtbaar bufferen en afvoeren.

Natuurinclusief

- Naast groene daken worden er ook extra voorzieningen voor dieren in de gevel en daken geïntegreerd.









Woonprogramma


Vrijstaande woningen
Appartementen
Tweekappers
Driekappers
Rijwoningen type A
Rijwoningen type B
Geluidwal woningen
Supermarkt in combinatie met woningbouw
2
1
100 parkeerplekken
265 parkeerplekken
116 parkeerplekken

Woonprogramma

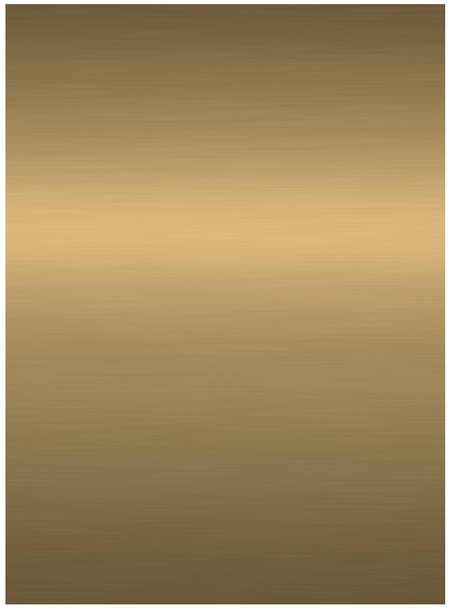
Referenties appartementen







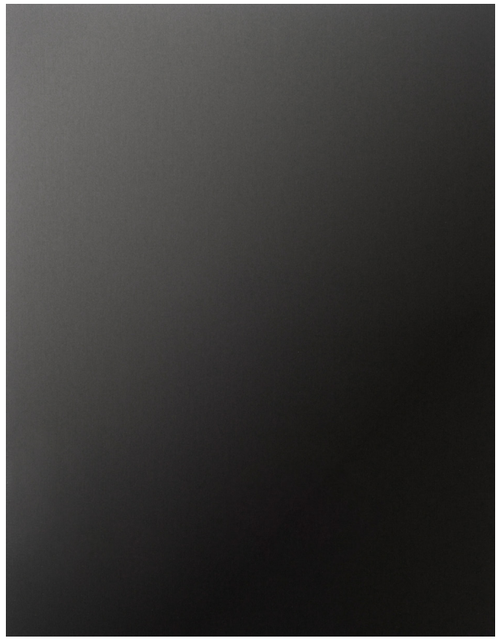






Woonprogramma

Referenties vrijstaande woningen















Woonprogramma

Referenties 2 en 3 kappers

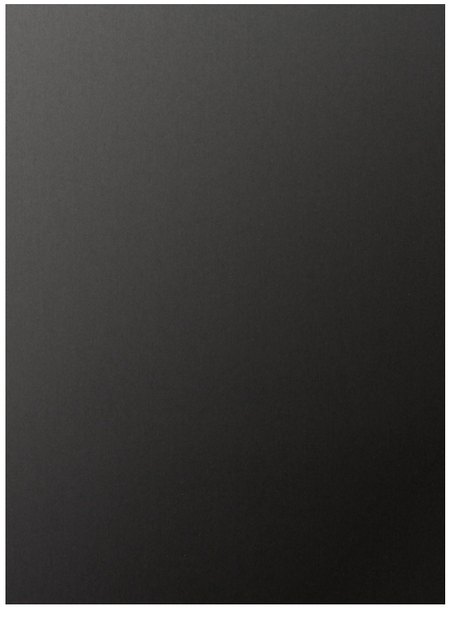








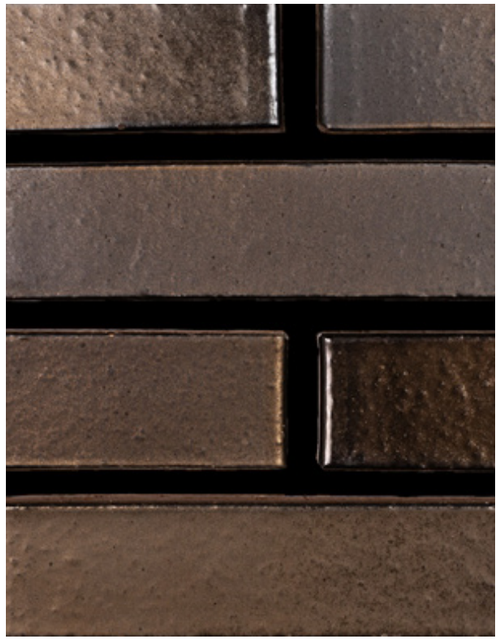






Woonprogramma

Referenties rijwoningen











Woonprogramma

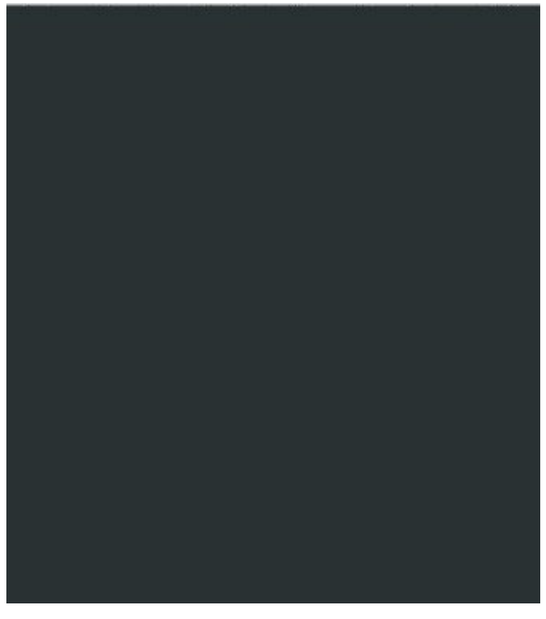
Geluidwal woningen

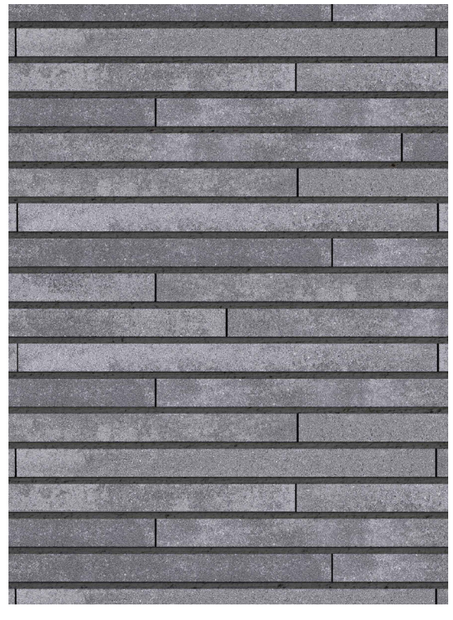














Woonprogramma

Supermarkt met woningen









Beelden Quadrant architecten

MVSA Architects

Verkeer

Verkeer

Bevindingen Goudappel

- Verkeersgeneratie (aankomend en vertrekkend verkeer) m.b.v. CROW kencijfers (publicatie 381)
  - Zevenaar is matig stedelijk
  - Ligging: rest bebouwde kom
  - Gemiddelde kencijfers

- 277 woningen leidt tot ca. 1.600 motorvoertuigen (mvt) per etmaal op een gemiddelde werkdag
- Supermarkt van 3.300 m² bvo leidt tot ca. 3.750 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag

Woningen ontsluiten via Babberichseweg: vormgeving als fietsstraat
- CROW: stelregel 2x zoveel fietsverkeer als autoverkeer
- CROW: maximaal ca. 2.000 mvt/etmaal afhankelijk van de vormgeving

Verkeer

Bevindingen Goudappel

Ontsluiting supermarkt via Stationsplein

- Stationsplein is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom: 50 km/uur
- Tussen spoorkruising en station fietsstroken op de rijbaan
- Geen oversteekvoorzieningen voor langzaam verkeer
- O.b.v. huidige vormgeving en functie max. ca. 5.000 – 5.500 mvt/etmaal (oversteekbaarheid langzaam verkeer)
- Huidige verkeersintensiteit onbekend, schatting 3.000 mvt/etmaal
- Verkeersgeneratie supermarkt zal zich verdelen: tot max. 70% zal naar verwachting van/naar Zevenaar/station rijden: ca. 2.650 mvt/etmaal gemiddelde werkdag
- Maatregelen om de kwaliteit van de oversteek te verbeteren kunnen een overweging of toevoeging zijn, dan max. 6.000 mvt/etmaal

Supermarkt ontwikkeling

Supermarkt

Ontwikkeling Enghuizen

SUPERMARKTONTWIKKELING WOONPARK ENGHUIZEN

8 FEBRUARI

TOINE HOOFT





BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>>
Part of Sweco

Supermarkt

Ontwikkeling Enghuizen

EFFECTENANALYSE SUPERMARKTONTWIKKELING

- Wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-VA01 voor toestaan detailhandel -> aantonen dat bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig benadeeld wordt.
- Solidiam N.V. wenst supermarkt van ca. 3.300 m² bvo (ca. 2.600 m² wvo) te realiseren op het BAT-Terrein/Woonpark Enghuizen. Bureau Stedelijke planning heeft hier een effectenanalyse voor opgesteld.
- Effectenanalyse supermarktontwikkeling BAT-Terrein bestaat uit:
  - Beleidstoets
  - Kwantitatieve behoefteberekening (DPO) supermarkten gemeente Zevenaar
  - Kwalitatieve behoefte
  - Effectenanalyse

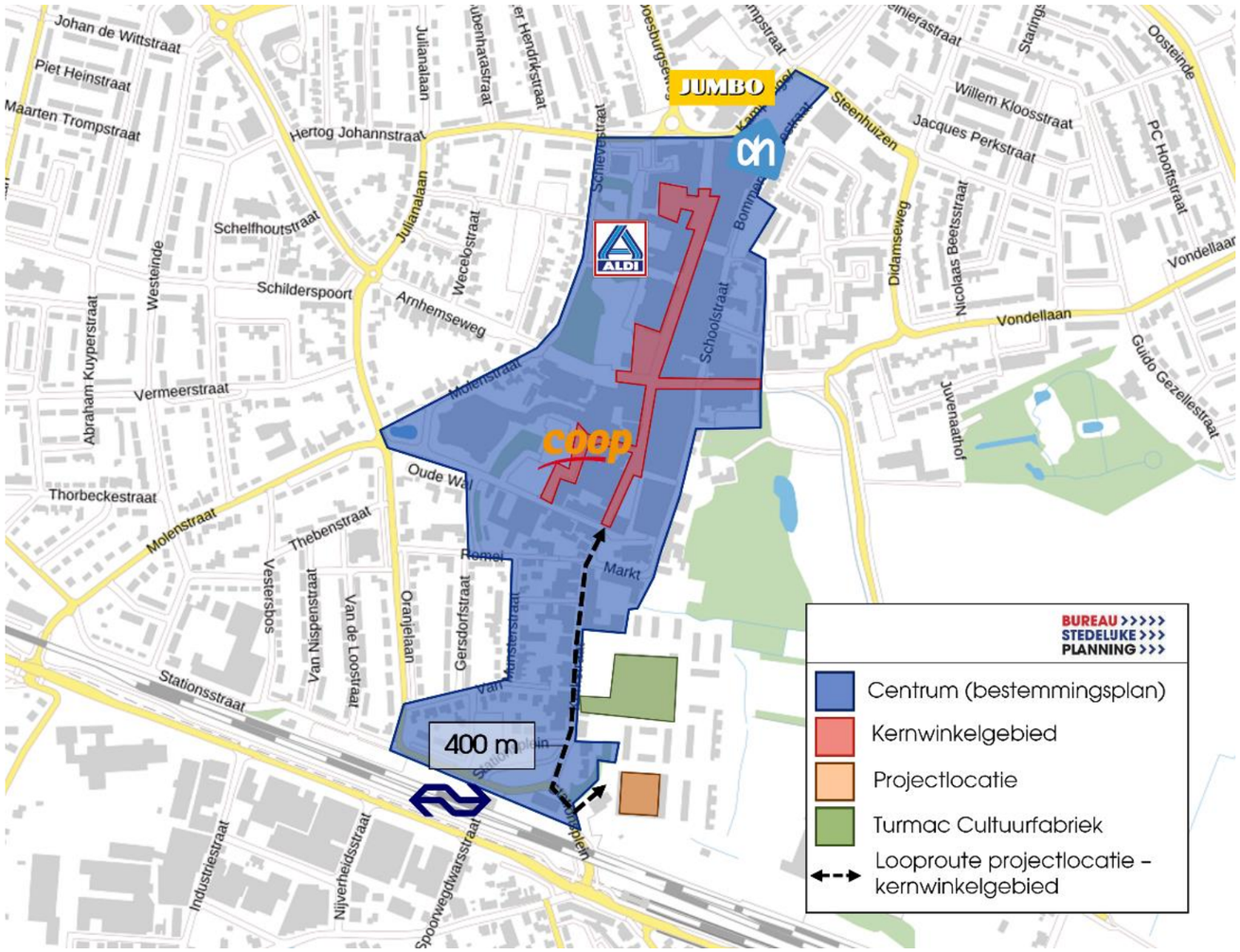


BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Supermarkt

Ontwikkeling Enghuizen

DE SITUATIE



BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>
Part of Sweco

Supermarkt

Ontwikkeling Enghuizen

BELEIDSTOETS: CENTRUMVISIE ZEVENAAR 2015-2025

- **Kernpunten centrumvisie Zevenaar:**
  - *Inzetten op kernwinkelgebied.*
  - *Supermarkten bij voorkeur gesitueerd aan randen en entreegebieden centrum.*
  - *Zorgen voor invulling BAT-Terrein en maken van goede verbinding met kernwinkelgebied.*
  - *Inzetten op goede bereikbaarheid en parkeren, specifiek ook aan zuidoostzijde centrum.*
  - *Bovenlokaal verzorgingsgebied zijn en blijven.*
- Supermarktontwikkeling BAT-Terrein past binnen deze uitgangspunten.

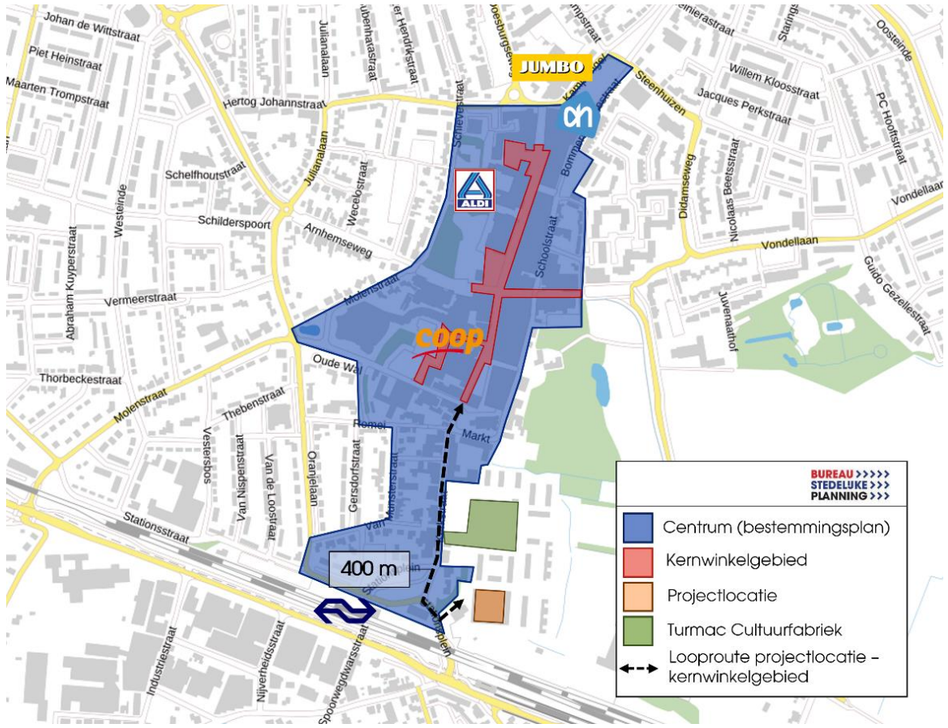
BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Supermarkt

Ontwikkeling Enghuizen

KOMST SUPERMARKT ONDERBOUWD

- **Supermarkt is goed voor centrum, neutraal voor kernwinkelgebied**
- **In RO-termen -> geen ontwrichtende ontwikkeling / niet onaanvaardbaar**
- Komst supermarkt BAT-Terrein positief:
  - *Onderscheidende, goed bereikbare supermarkt zorgt juist voor structuurversterking.*
  - *Ligging potentiële supermarktlocatie aan entreegebied centrum Zevenaar, zoals gewenst wordt in Centrumvisie.*
  - *Combinatie met verdere ontwikkelingen BAT-Terrein kan zorgen voor goede bronpuntlocatie centrum Zevenaar.*
  - *Dagelijkse sector heeft zich toekomstbestendig bewezen.*



BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Supermarkt

Ontwikkeling Enghuizen

AFGELOPEN HALFJAAR GESPROKEN MET AFDELING ECONOMIE

Onderzoek besproken met ambtenaren Economie

- Stelling BSP is onderbouwd en blijft staan: een supermarkt is positief voor het centrum van Zevenaar
- Ambtenaren vragen aanvullend: wat is het gevolg voor kernwinkelgebied?
  - *Minder eenduidig te beantwoorden en afhankelijk van scenario's: verschillende punten plusje, verschillende punten minnetje*
  - *Belangrijk dat het kernwinkelgebied geen maatgevend gebied is en de wijzigingsbevoegdheid juist spreekt over effecten bestaande detailhandel en niet alleen kernwinkelgebied.*
- Echter ook opgenomen geen gebruik te maken van wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel in bestemmingsplan BAT-Terrein.
  - *Is niet nader onderbouwd, centrumvisie is inmiddels 6-7 jaar geleden vastgesteld. In tussentijd veel veranderd: supermarkten blijken juist toekomstbestendig*

Eisen vanuit wijzigingsbevoegdheid:

1. Dat uit daartoe opgesteld onderzoek blijkt dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld ✓
2. Dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad ✓
3. Dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeerveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad ✓

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Supermarkt

Ontwikkeling Enghuizen

RODE DRAAD

- *Supermarktontwikkeling BAT-Terrein per saldo positief voor: 1) succesvolle (her)ontwikkeling BAT-Terrein als ontmoetingsplek en levendige wijk, 2) versterking centrum Zevenaar en 3) de supermarktstructuur als geheel.*
- ***Eis bestemmingsplan:** geen onaanvaardbare gevolgen bestaande detailhandel*
- *Onderbouwing toont als antwoord daarop: geen onaanvaardbare en ontwrichtende gevolgen, eerder positieve gevolgen*
- *Een supermarktontwikkeling op het BAT-Terrein is daarmee mogelijk.*

BUREAU STEDELIJKE PLANNING
Part of Sweco

Resume

Resume

Vigerend bestemmingsplan

125 woningen nog te realiseren

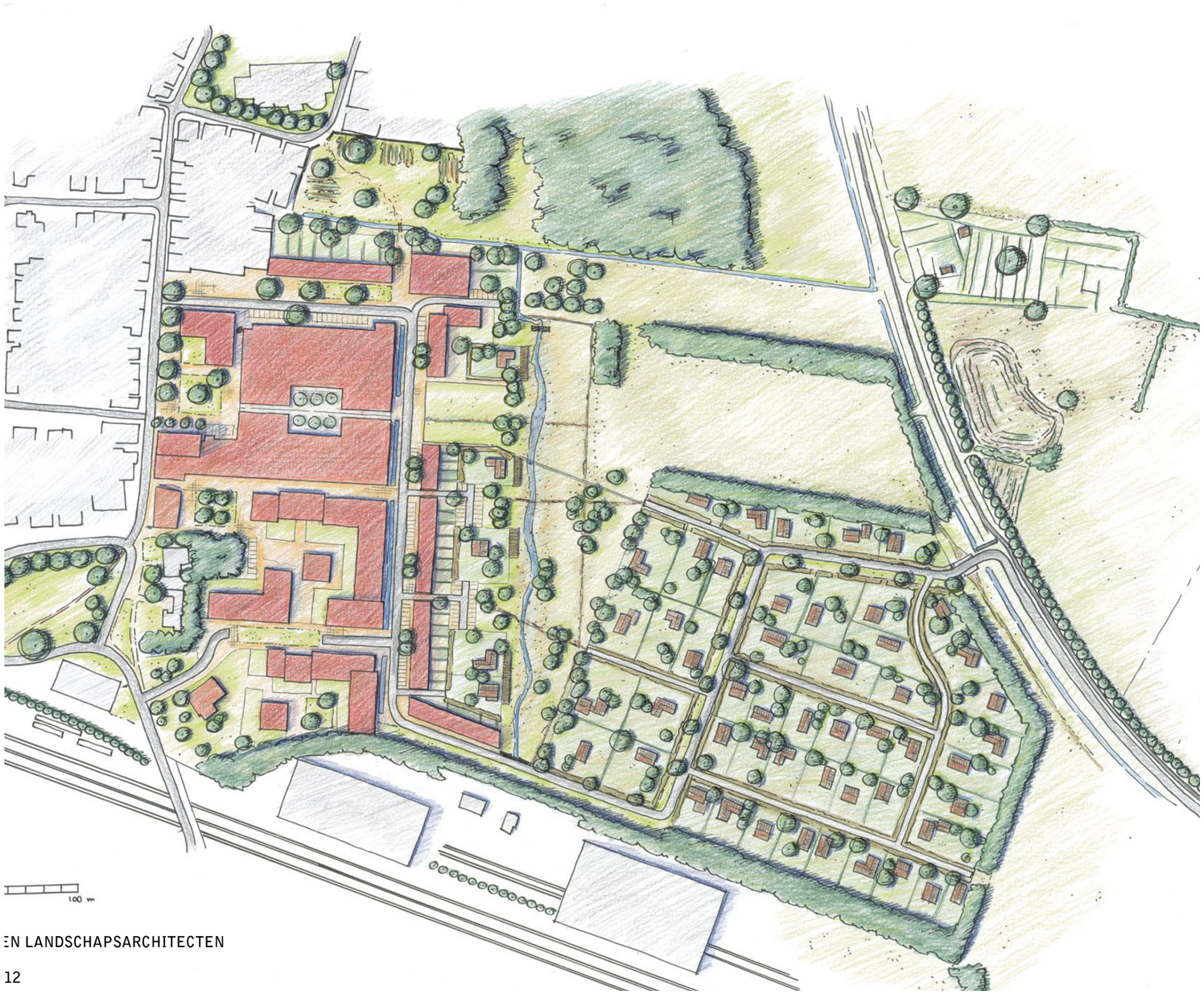
- 60 overwegend vrijstaande woningen in fase 2
- 65 woningen afronding fase 1

Geluidkering volgens bestaand (bestemmings)plan

- Negatieve belevingswaarde
- Hindert ontsluiting parkeerterrein op N.S.- locatie

N.S.-locatie niet opgenomen in integraal plan

- Zelfstandige ontwikkeling zeer problematisch
- Valt in geluidzone
- Zelfstandige ontsluiting problematisch



Resume

Masterplan Enghuizen

205 woningen extra te realiseren

- Waarvan 50% betaalbaar en sociale huur
- In een aantrekkelijke en hoogwaardige stedenbouwkundig/ architectonisch/ landschappelijke setting

Supermarkt als onlosmakelijk onderdeel van het plan

- Logische stedenbouwkundige inpassing
- Goed economisch inpasbaar (BSP)
- Goed verkeerskundig inpasbaar (Goudappel Coffeng)
- Planologisch goed inpasbaar (wijzigingsbevoegdheid)
- Aantrekkelijke aanvulling op het voorzieningenniveau in de omgeving

Geluidkering volgens integraal plan

- Positieve belevingswaarde
- Gedifferentieerd en afwisselend

N.S.-locatie opgenomen in integraal plan

- • In een wervende samenhangend
- stedenbouwkundig/architectonisch/
- landschappelijk plan
- • Integrale verkeersafwikkeling
- • Aantrekkelijke integratie oost-westfietsverbinding
- • Goede bereikbaarheid parkeerterrein

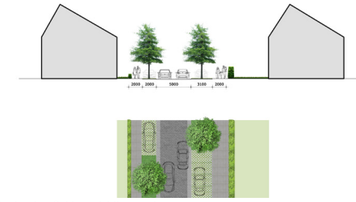
MVSA
Architects

SOLIDIAM

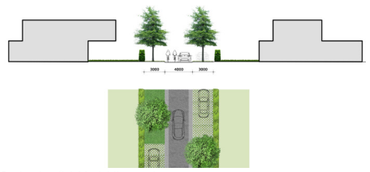
Masterplan
Zevenaar Enghuizen
Fase 2, NS-locatie en plandeel 3b
13 oktober 2021
schaal 1:500

Fase 2: 200 woningen
64 appartementen
8 penthouses
27 vrijstaande woningen
10 tweekappers
15 driekappers
76 rijwoningen

NS-locatie: 65 woningen
22 rijwoningen
33 geluidwalwoningen
6 driekappers



1. straatprofiel tweerichtingsverkeer



2. straatprofiel éénrichtingsverkeer

