

Raadsvoorstel

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

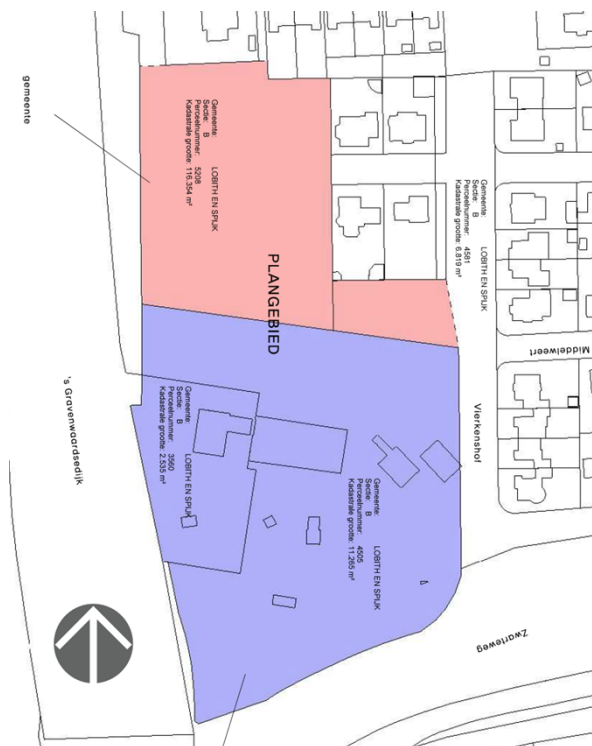
1. Samenvatting

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.



Afbbeelding 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 (quicksan 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
Danielle Jansen

De burgemeester
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
Lennart Sluis

De burgemeester
Lucien van Riswijk