

Binnenweg - Bethlehemstraat, Gaanderen

Projectnummer: 3703.03
Datum: 21-1-2026

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

BESTAANDE SITUATIE - **Luchtfoto 1:2000**



Bethlehemstraat-Binnenweg

De locatie aan de Bethlehemstraat 25 - Binnenweg 8 bestaat in de huidige situatie uit jong opgaand bos met een grasrijke kruidenvegetatie. De bestemming op het perceel is agrarisch met waarden.

Aan de oostzijde wordt het perceel begrenst door Hamminkstraat, gelegen aan de rand van het dorp Gaanderen.

Initiatiefnemer is voornemens om 2 wooneenheden te realiseren die passen binnen het groene karakter en een overgang vormen van de dorpskern richting het landschap. Het perceel kent in de woonvisie het woonmilieu ‘Wonen in het groen’.

BESTAANDE SITUATIE - **Foto's bestaande situatie**



^ T-Boerderij op het naastgelegen perceel (Bethlehemstraat)



^ Jonge opgaande vegetatie en schapenweide



^ Opnamelocaties foto's



^ Diverse lijsterbessen



^ Hamminkstraat met rechts een walnotenboom



^ Omheinde moestuin en plantenkas



^ Plantenkas, ongemaaid grasland en beginnende opgaande bomen



^ Zicht op de Hamminkstraat vanuit het projectgebied

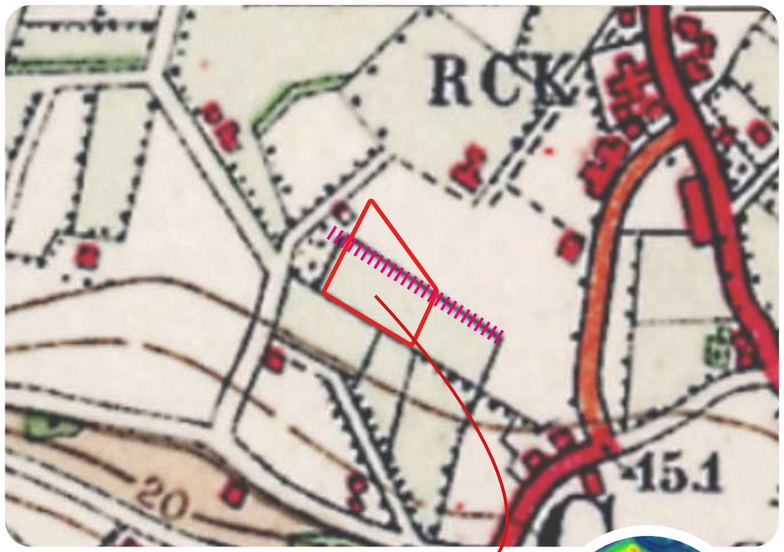
ANALYSE - **Historie**

1880

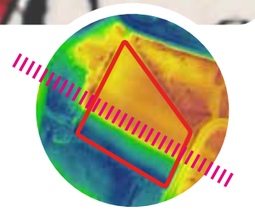


Boerderij op naastgelegen perceel al aanwezig in 19e eeuw.

1930



Kavelgrens evenwijdig en vrijwel gelijk aan hoogtelijn



Binnenweg en Bethlehemstraat verbonden langsop boeren erf.

1960



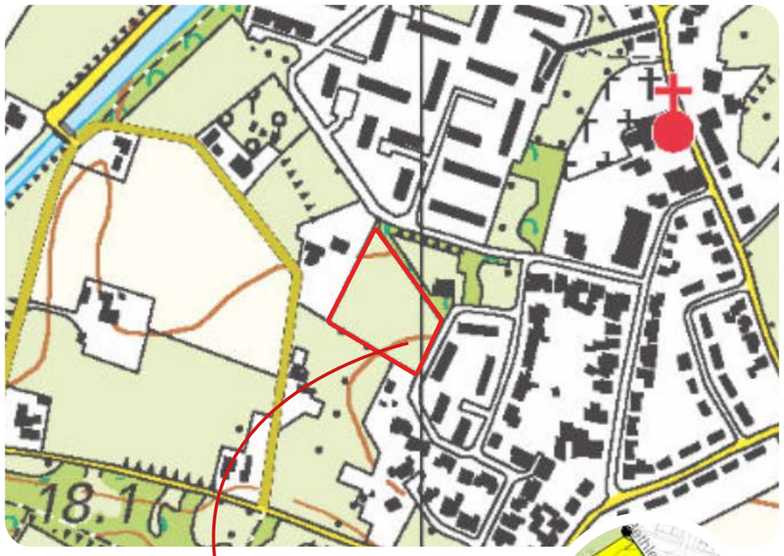
Bebouwing met name gesitueerd aan de Hoofdstraat

1980

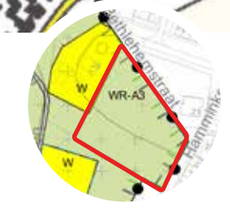


Hoogtelijn weergegeven op topografische kaart

2020



Kavel is bestemd als ‘Agrarisch met waarden’



Aan het einde van de 19e eeuw is er al bebouwing aanwezig op het naastgelegen perceel aan de Binnenweg. Van de Bethlehemstraat was destijds nog geen sprake. Deze straat is in de jaren ‘60 gerealiseerd. Opvallend is dat deze straat aantakte op de Binnenweg, langs het naastgelegen erf. In latere jaren is deze verbinding verbogen richting het noorden.

Al in de begin 1900 was er grasland aanwezig op het perceel, opvallend is ook dat de verkaveling in de loop der jaren vaak is veranderd. In 1930 zie je goed terug dat het grasland in het lager gelegen deel van het perceel gesitueerd was.

De bebouwde kom van Gaanderen was in vroegere jaren met name gesitueerd aan de Hoofdstraat en is vervolgens in westelijke richting uitgebreid. Het plangebied ligt op een uitstekende locatie om een mooie overgang te kunnen creëren tussen het dorp en en platteland.

ANALYSE - **Landschapstype en reliëf**

Het plangebied is gelegen in het landschapstype kampenlandschap. Het gebied vormt een schakel tussen de bebouwde kom met een gesloten karakter en een meer open buitengebied.

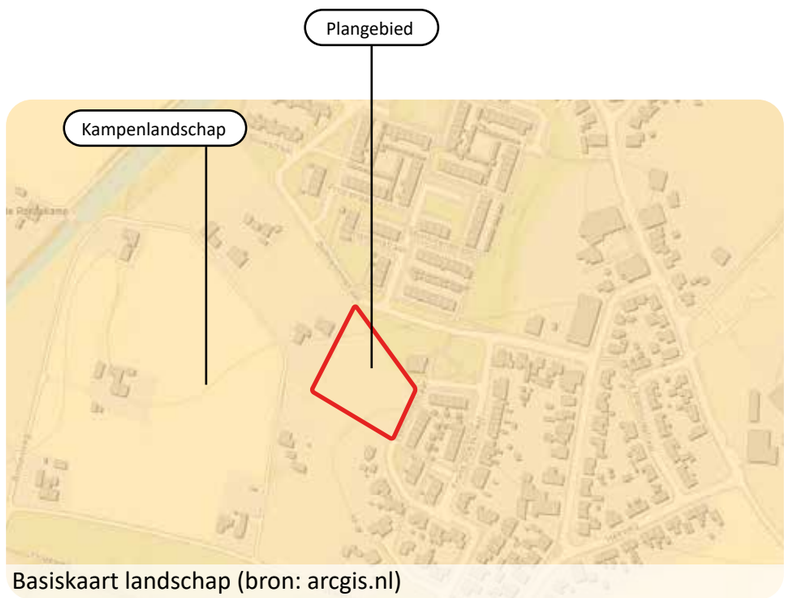
Met name in Oost-Gelderland komen aan het oppervlak langgerekte dekzandruggen voor, waar de westenwind het zand opstuwde. Dit verschijnsel is ook in en rondom Gaanderen te zien. Tussen deze dekzandruggen stroomden beekjes. Het kampenlandschap bestaat niet uit grote akkercomplexen, maar uit kleine individuele akkers. Honderden jaren bemesting zorgden ervoor dat de akkers steeds hoger werden, met een vrij steile rand. Om de gewassen te beschermen tegen wind, werden ze omgeven met houtwallen en houtsingels. Wegen volgden de hogere delen in het landschap en hadden hierdoor vaak een bochtig verloop.

Opmerkelijk in het plangebied is de kaarsrechte scheiding in het hoogteverschil. Het zuidelijk deel ligt een stuk lager en leent zich daardoor goed voor het infiltreren van regenwater. Op de hoogtekaart is deze structuur goed terug te zien.

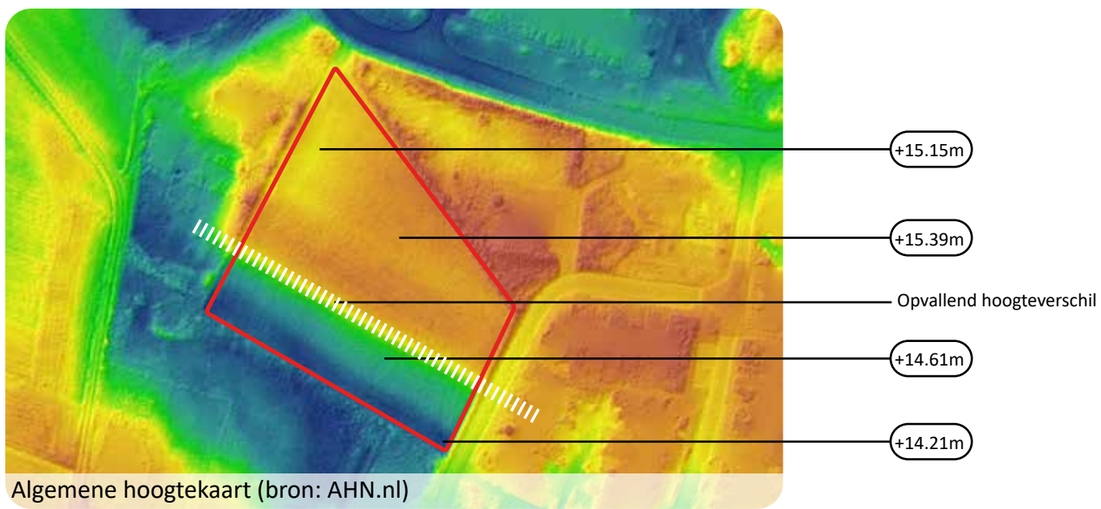
Het plangebied en perceel kent in de woonvisie het woonmilieu 'Wonen in het groen'. Als spelregel hierbij is dat circa 45 procent van het perceel openbaar groen moet zijn.



Algemene hoogtekaart (bron: AHN.nl)



Basiskaart landschap (bron: arcgis.nl)



Algemene hoogtekaart (bron: AHN.nl)

ANALYSE - **Ecologische scan**

Het veldbezoek is uitgevoerd op 14 juni 2022. Naar aanleiding van dit bezoek is een ecologische scan opgesteld. Deze is scan is tevens bijgevoegd als bijlage aan dit schetsboek en onderstaand kort samengevat.

Omschrijving projectgebied:
Het projectgebied bestaat uit verschillende soorten vegetatie met voornamelijk jonge inheemse bomensoorten. Verder is er een strook grasland aanwezig, waarvan een gedeelte gebruikt wordt als weide voor schapen.

Waarnemingen veldbezoek.
Er zijn meerdere soorten vegetatie aangetroffen in het projectgebied, zoals gewone es, gewone esdoorn, grauwe wilg, haagbeuk, hazelaar, Hollandse linde, kers, kruisbes, ruwe berk, sporkehout, tamme kastanje, walnoot, wilde lijsterbes, zomereik en zwarte els. De onderbegroeiing bestaat uit ruig grasland met enkele kruidachtige planten zoals hondsdraf, jakobskruiskruid en grote brandnetel. Gewone vlier hangt in het zuidoosten van het projectgebied over de begrenzing.

Tijdens het veldbezoek zijn op een zwarte els larven van het elzenhaantje foeragerend aangetroffen en wantseneitjes.

Het projectgebied kan op een aantal manieren (extra) geschikt gemaakt worden voor bepaalde soorten indien er enkele woningen worden gebouwd in het projectgebied. Op de pagina hiernaast wordt per soort kort ingegaan op de mogelijkheden.



^ Jonge boomvormers met grasrijk kruidenmengsel, graspad en schapendweide omheind met kastanjehekken.



^ Wantseneitjes



^ Elzenhaantjes



Steenuil

Door de aanwezigheid van schapen en lage fruitbomen in het projectgebied is het gebied geschikt als leefgebied van de steenuil. Dit is een soort die voorkomt in kleinschalige cultuurlandschappen. Steenuilen broeden meestal in boomholten, nestkasten of nauwe ruimtes in gebouwen. De steenuil is een zeer honkvaste soort die jaarrond gebruikt maakt van het nest. Direct naast het projectgebied is een Hollandse linde aanwezig met een potentieel geschikte boomholte voor deze soort. Om het projectgebied aantrekkelijk te houden voor de steenuil, wordt aangeraden om het schapenveldje te behouden. De steenuil voedt zich met insecten die aangetrokken worden door de schapen. Verder zijn ook hoogstamfruitbomen van belang voor deze soort. Het aanbrengen van een hoogstamboomgaard wordt daarom aangeraden.



^ Nestkast steenuil in hoge (fruit)boom



Vleermuis

Bij de bouw van woningen wordt aangeraden om vleermuiskasten te gebruiken. Een nokkast, die veelal bij elke kopgevel met dakoverstek kan worden toegepast. Deze vleermuiskast is ontworpen als jaarrond verblijf voor laatvliegers en is geschikt als (kraam)verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis en ruige dwergvleermuis. Verder wordt er aangeraden om straatverlichting te vermijden. Als verlichting echter noodzakelijk is, wordt aangeraden om gebruik te maken van vleermuisvriendelijke, amberkleurige verlichting. Wit en groen licht gelden namelijk als verstorend voor vleermuizen.



^ Toepassen amberkleurige verlichting



Huismus

Voor de woningbouw kan inbouwsteen worden gebruikt die geschikt is voor de huismus (en gierzwaluw). Een andere optie om natuurinclusief te bouwen is door de onderste twee rijen dakpannen van onder toegankelijk te houden voor de huismus en het vogelschroot pas te plaatsen vanaf de onderkant van de derde dakpan. Om voldoende dekkingsmogelijkheden te bieden voor de huismus kunnen doornige struiken zoals meidoorn en vuurdoorn, of groenblijvende heesters, beukenhagen of klimplanten zoals klimop aangeplant worden. Bladverliezende soorten zijn in de winterperiode minder effectief.



^ Meidoorn toepassen, dekkingsmogelijkheid



Egel

De egel slaapt in de zomer vaak onder dicht struikgewas, in een konijnenhol, holte onder boomwortels of in een composthoop. Soms bouwt deze soort een slaapnest van losse bladeren. Een nest voor de jongen ligt op een goed verborgen plek, zoals in een takken- of composthoop. Het winternest wordt meestal in de grond gemaakt, in een schuur of bijgebouw, tegen een schutting aan of in een compost- of takkenril. De aanwezigheid van dichte struikgewassen is dus ook een toegevoegde waarde voor de egel. Indien er sprake zal zijn voor het creëren van een omheining in het projectgebied, wordt er aangeraden om te kiezen voor een haag of houtkant in plaats van een kunstmatige omheining, zodat egels zich goed kunnen verplaatsen.



^ Een composthoop met plek voor een (slaap)nest

ONTWERP - **Schetsontwerp**



Verklaring

- Bethlehemstraat 8, buurperceel
- Roofvogelpalen
- Oude lindeboom met holtes, kast plaatsen?
- Moestuin en kas bestaand
- Insectenhotel
- Struiklaag met besdragende soorten (zoom/mantel)
- Bloemrijk grasmengsel
- Jongbosje met heesters en boomsoorten
- Gemaaid graspad
- Behoud jong bos
- Bestaande schapenweide
- Kapschuur (18x6) parkeren(4x) en berging (2x)
- Waterpasserende verharding (graskei)
- Groen dak
- Zonnepanelen
- Bestaande beplanting + erfboom
- Erf in halfverharding
- Gemaaid rondwandel graspad
- Woning (2/1)
- Erftoegang middels karrespoor
- Vlonder terras in kap
- Hoogteverschil oplossen in tuin
- Bestaande walnotenboom
- Losse haag
- Takkenril
- Greppel voor infiltratie regenwater
- Bloemrijk grasmengsel
- Hamminkstraat

Doorsnede A-A' en B-B' zie pagina 12

ONTWERP - Toelichting schetsontwerp

Het schetsontwerp voorziet toe op de realisatie van in totaal 2 ‘twee-onder-één kap woningen’, aan de rand van het dorp Gaanderen welke zullen bijdragen aan een geleidelijke overgang van de dorpskern naar het buitengebied. De woningen zijn grondgebonden en levensloopbestendig. De woonkamer, keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer bevinden zich op de begane grond. De woningen worden rolstoel en rollator vriendelijk ontworpen en kennen één laag met een kap. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor een woonvorm voor ouderen die rustig en zelfstandig willen wonen, maar die ook ‘op elkaar letten’(noaberschap). Initiatiefnemer is voornemens de woningen te verhuren (middenhuur) aan deze doelgroep.

De woningen zijn geclusterd met aan het erf de mogelijkheid voor parkeren en bergingen. Parkeren wordt conform norm op eigen terrein opgelost. De gedeelde ruimte van het erf wordt in een VvE ondergebracht. Tussen de twee volumes spant zich een gezamenlijke ruimte welke wordt ontsloten middels een karrenspoor richting de Hamminkstraat. De volumes staan gedraaid van elkaar wat past binnen het principe van het kampenlandschap. De woningen hebben een minimaal eigen perceel met tuin van ca 364 m^2 (perceel 1) en ca 393 m^2 (perceel 2) en delen de overige ruimte met elkaar (noaberschap) waaronder ook de kapschuur met daarin opgenomen 4 parkeerplaatsen en 2x een berging. Daarnaast hebben de woningen een eenvoudige uitstraling, worden natuurinclusief gebouwd met onder andere groene daken aan de schaduwzijde.

In het ontwerp is rekening gehouden met de bijzondere locatie. Het is een kenmerkende plek met een historie die niet verloren mag gaan en juist versterkt kan worden. Er is gekozen om de historische structuren terug te brengen en beleefbaar te maken. Er is voor gekozen om de bebouwing te situeren op het hoger gelegen deel en het lagere deel te gebruiken om water te infiltreren. In deze lager gelegen delen in het kampenlandschap ontstonden vroeger ook de beeklopen.

Het hoogteverschil wordt geaccentueerd, door de woningen in de zelfde richting als de hoogte lijn te plaatsen. De voorzijde van de woning ligt op het maaiveld en de tuin loopt circa 70 cm af. De greppel ligt op het laagste gedeelte van het perceel en parallel daaraan is er plaats voor een grote takkenril. Snoeihout afkomstig van het gehele perceel kan hier worden opgestapeld en biedt tevens plaats aan tal van insecten wat weer vogels en andere kleine zoogdieren aantrekt. Dit draagt bij aan een circulaire, biodivers en natuurinclusieve gedachte. De huidige jonge bosaanplant op het perceel blijft zoveel mogelijk bestaan en verplant waar nodig.

Het gezamenlijke erf bestaat hoofdzakelijk uit halfverharding. Hierdoor kan regenwater gemakkelijk infiltreren. Waardoor tevens het verhard oppervlak tot een minimum wordt beperkt.

Circa 70% van de kavel wordt openbaar groen. Rondom het gezamenlijke erf met de woningen wordt bloemrijk grasmengsel ingezaaid welke voedsel biedt aan tal van insecten. In dit grasmengsel worden gemaaide graspaden aangelegd. Deze gemaaide paden zorgen voor de openbare route. Hierdoor krijgen buurtbewoners er een ommetje bij. Daarnaast komen er nog enkele kleinschalige toepassingen als insectenhotels, roofvogelpalen en nestkasten in de gevels. Deze dragen bij aan nestgelegenheden en verblijfsplekken voor diverse dierensoorten. In het centrale groen op het erf blijft zoveel mogelijk de bestaande beplanting staan. Deze kan aangevuld worden door verwilderingsbollen als wilde hyacint en bosanemoon. Deze bieden voedsel aan insecten wanneer er nog weinig in bloei staat. Tussen het perceel en het achtergelegen bos wordt een mantel zoom vegetatie aangeplant. De mantel is de losse inheemse bedragende struiklaag die tegen het bos aanligt en de zoom is de strook met hoge kruiden (bloemrijk grasland) die voor de mantel ligt op de overgang. Dit lijnvormige landschapselement is kenmerkend voor het kampenlandschap en draagt bij aan de biodiversiteit.

Het natuurinclusieve schetsontwerp met een kleine korrelgrootte aan bebouwing biedt ruimte aan twee woningen, refereert aan de historie van de plek en draagt bij aan een verbeterde biodiversiteit. Dit draagt positief bij aan mens, dier en milieu in de (directe) omgeving.

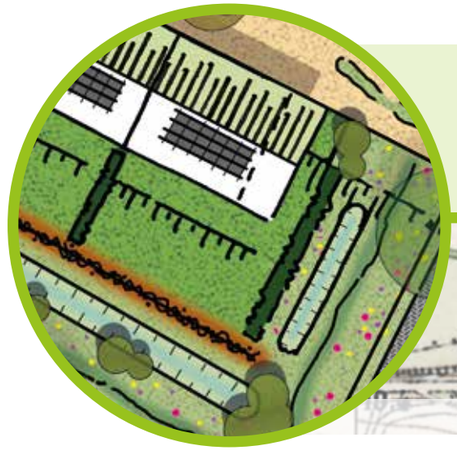


Wonen rond een gedeelde ruimte

Bij de inpassing is het belangrijk dat de compacte opzet gerealiseerd wordt. De sfeer en materialen van de woningen dragen bij aan de uitstraling die gewenst is voor natuurinclusieve bebouwing. De gedeelde ruimte zal in gemeenschap worden onderhouden.



^ Mogelijke sfeer en materialen duurzame woningen



Historie

Binnen het ontwerp zijn voormalige historische structuren waar mogelijk weer zichtbaar gemaakt. Het is belangrijk voor de identiteit van de plek om deze zoveel mogelijk te behouden en/of weer beleefbaar te maken.



^ Historische kaart 1930 met opvallende structuren

Parkeren

Nota Parkeernorm gemeente Doetinchem 2024
Huurwoning LLB (vrije sector) 1,9 pp per woning



2 x 1,9 = 3,8
= 4 parkeerplaatsen

4 x parkeerplaats
eigen erf

Maatvoering

Perceelgrootte 1 ca 364 m^2 en
perceelgrootte 2 ca 393 m^2

+ 70% opp. perceel
is openbaar groen

+ 30% opp. perceel
is bebouwd



buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

ONTWERP - **Referentiebeelden**



Locatie referentiebeelden



Takkenril als schuil-, en voedselplaats



Groene inrichting van de percelen



Kapschuur met a-symetrisch dak voor parkeren en berging



Groene daken en zonnepanelen aan zuidzijde



Uitstraling eenvoudig



Natuurlijke en hernieuwbare materialen



Hoogteverschil oplossen in tuin

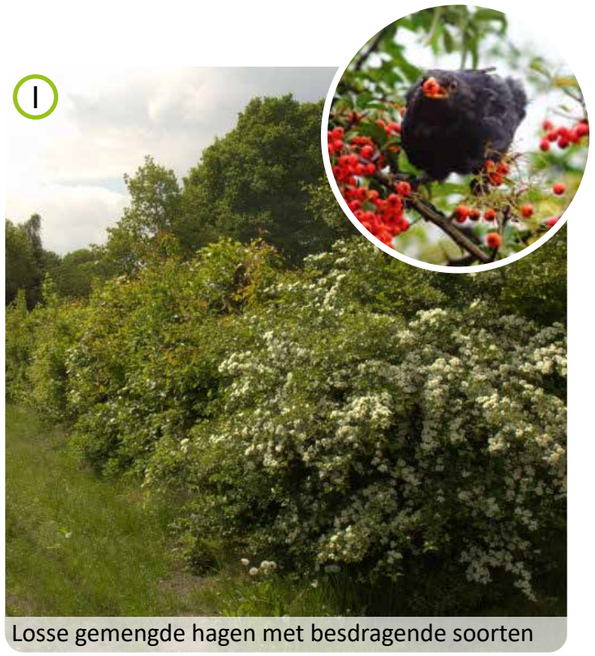


Toepassen van halfverharding en waterdoorlatende verharding

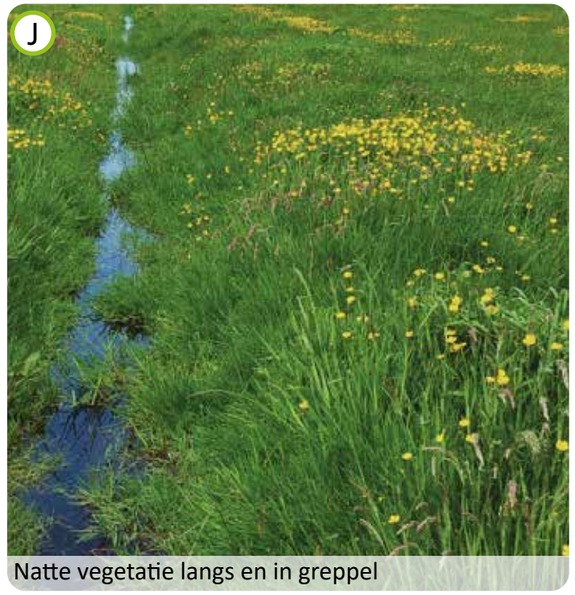
ONTWERP - **Referentiebeelden**



Bloemrijk grasmengsel rondom kavels



Losse gemengde hagen met besdragende soorten



Natte vegetatie langs en in greppel



Vogelbosje met opgaande heester- en boomsoorten

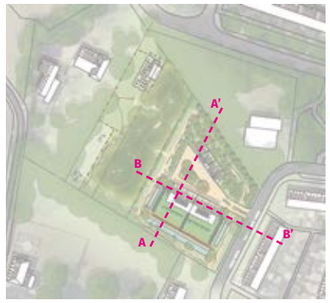


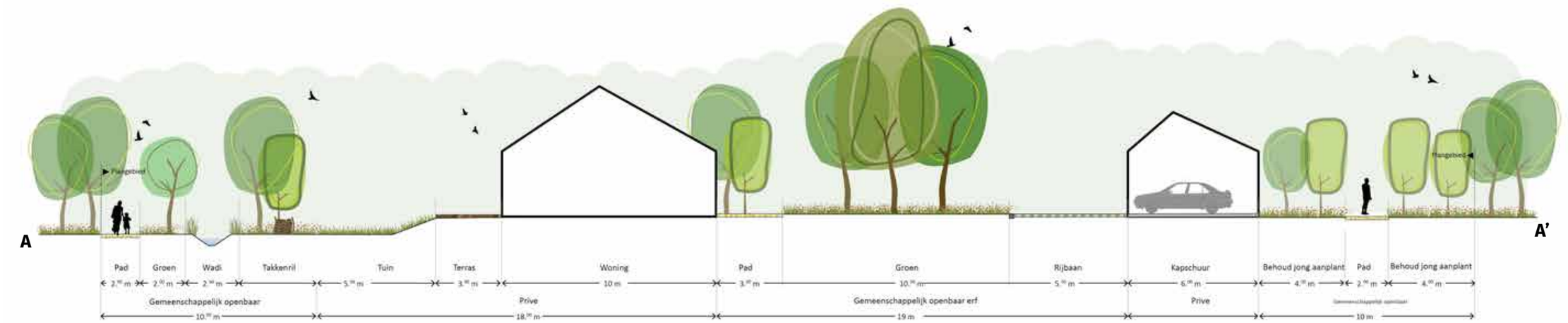
Karrespoor

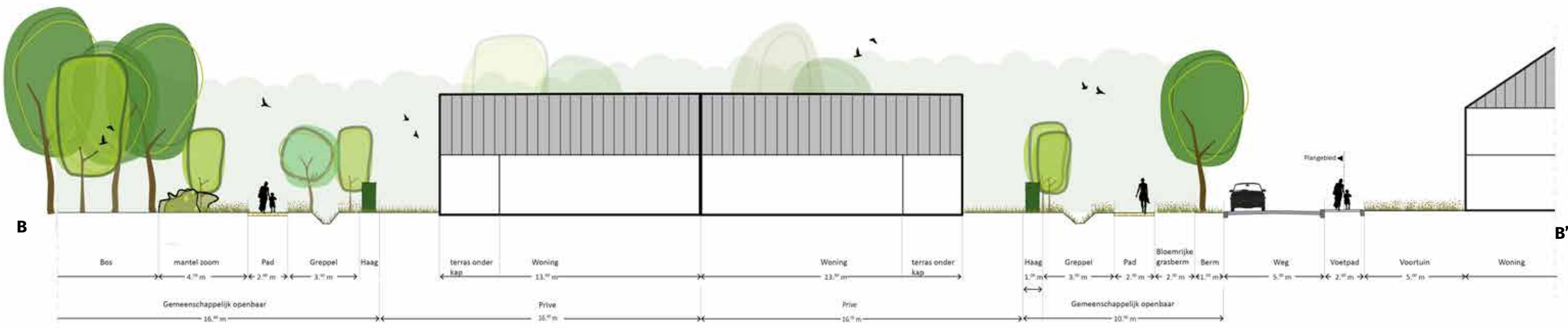


Gemaaide graspaden vormen het wandelpad

ONTWERP - **Doorsnede**







Bijlage bij principeverzoek

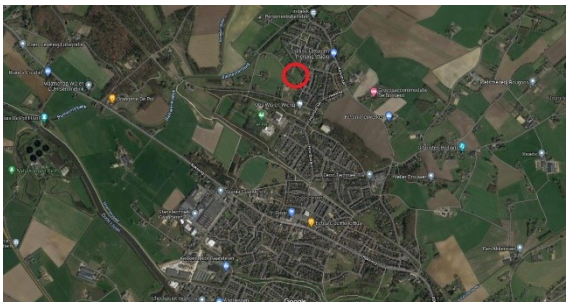
Beantwoording vragenlijst "TOETSING WONINGBOUWPROJECTEN WOONVISIE GEMEENTE DOETINCHEM 2023-2036 – versie 2023 – na vaststellen Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036"

ALGEMEEN

Vraag 1. Waar ligt uw initiatief?

De mogelijkheden voor het realiseren van een initiatief zijn per gebied verschillend. Van belang is in welke wijk uw initiatief ligt en in welk woonmilieu. De wijk is daarbij bepalend voor het segment woningen, dat kan worden gerealiseerd; het woonmilieu bepaalt de stedenbouwkundige mogelijkheden.

Het planinitiatief is gelegen aan Bethlehemstraat 25 / Binnenweg 8 in Gaanderen (zie afbeelding 1 en 2 hieronder.



Afbeelding 1: globale ligging perceel



Afbeelding 2: begrenzing perceel

Vraag 1a. In welke wijk ligt uw initiatief?

De gemeente streeft naar diverse wijken met een gevarieerd woningaanbod. Dat zorgt ervoor dat inwoners hun wooncarrière in hun eigen wijk kunnen voortzetten doordat er woningen zijn in diverse categorieën die geschikt zijn voor verschillende levensfasen. Op dit moment kennen sommige wijken een minder gevarieerd woningaanbod. Een gevarieerd woningaanbod is onder andere af te lezen aan het aantal huur- en koopwoningen in een wijk en de verdeling daarvan over de verschillende prijsklassen. Zie de toelichting op vraag 2 voor de exacte indeling. Plannen die bijdragen aan een gevarieerder woonmilieu hebben een pré.

Het perceel is in de woonvisie gelegen in de wijk Gaanderen. In Gaanderen is het grootste deel van de woningen een koopwoning (65%). Dit plan levert een bijdrage aan een meer gevarieerd woningaanbod in Gaanderen. Uit de woonvisie van Doetinchem blijkt ook dat er veel vraag is naar grondgebonden huur in de vrije sector, dit plan sluit hier goed op aan. De 2 woningen worden in de middenhuur aangeboden. Dit is lijn met de gemeentelijke uitgangspunten zoals opgenomen in de woonvisie.

Vraag 1b. In welk woonmilieu ligt uw initiatief?

De gemeente Doetinchem kent vijf woonmilieus, die in dichtheid variëren en in samenhang daarmee een ander type woningen kennen. Het woonmilieu wonen-werken is een verbijzondering van de andere vijf woonmilieus. De woningen die u wilt realiseren moeten passen bij het woonmilieu van de betreffende locatie. De voorwaarden en aandachtspunten verschillen per woonmilieu op de onderdelen: programma, doelgroep, typologie, dichtheid, openbare ruimte en bebouwing.

Het perceel kent in de woonvisie het woonmilieu 'Wonen in het groen' (lage bebouwingsdichtheid). Dit woonmilieu wordt gekenmerkt door:

- ***Programma: Ruim wonen op enige afstand van voorzieningen, maar wel in de buurt van de stad/voorzieningen. Ook geschikt voor woonvormen voor ouderen/jongeren.***
  De geplande woningen liggen op ruime afstand van bestaande woningen in de wijk. Toch liggen er verschillende voorzieningen als een station, horeca en winkels op loopafstand. De geplande woningen zijn uitermate geschikt voor woonvormen voor ouderen.
- ***Doelgroep: Vooral gezicht op gezinnen en ouderen met oriëntatie op landelijk en rustig wonen. Specifiek geschikt voor mensen die rust zoeken nabij de stad. Woonclusters ook geschikt voor jongeren/senioren.***
  De geplande woningen zijn geschikt voor ouderen en zijn levensloopbestendig. Alle functies zijn op de begane grond beschikbaar. De locatie is perfect voor ouderen die rust zoeken nabij de stad.
- ***Typologie: Vooral gericht op 2-1 kappers, vrijstaande woningen ne geschakelde grondgebonden woningen. Of geclusterd wonen in een erfje/hofje. Royale tuinen of compact met robuust groen.***
  Het plan bevat 2-1 kappers op een gezamenlijk erfje. De woningen zijn omringd door robuust groen.
- ***Dichtheid: Bebouwingsdichtheid varieert afhankelijk van ligging, maar relatief laag. Richtlijn 5-20 woningen per hectare. Richtlijn minimaal 45% van de wijk openbaar groen. Koppelkansen met versterking stad/landschap.***
  De bebouwingsdichtheid is laag, ongeveer 4 woningen per hectare. Aan de richtlijn voor openbaar groen wordt ruimschoots voldaan, circa 70%.
- ***Openbare ruimte: Boomrijke groene omgeving met weinig verharding. Parkeren op eigen terrein of geclusterd in parkeerkoffers. Groen draagt bij aan versterking stedelijk groen. Koppelkansen met versterking stad/landschap.***
  De woningen bevinden zich in een robuust groene omgeving met weinig verharding. De vereiste verharding zal hoofdzakelijk half-verharding worden. Parkeren gebeurd zowel op eigen terrein als in de gemeenschappelijke kapschuur. Rondom het gezamenlijke erf wordt bloemrijk grasmengsel ingezaaid welke voedsel biedt aan tal van insecten. In dit grasmengsel worden gemaaide graspaden aangelegd. Deze zorgen voor de openbare route. Hierdoor krijgen buurtbewoners er een ommetje bij. Daarnaast komen er nog enkele kleinschalige toepassingen als insectenhotels, roofvogelpalen en nestkasten in de gevels.
- ***Bebouwing: Bebouwing in kleine korrelgrootte los gesitueerd in een groene setting. Richtlijn 1 tot en met 2 bouwlagen met vooral kappen. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.***
  In het plan wordt een kleine korrelgrootte toegepast. De woningen kennen één laag met een kap. De woningen worden natuurinclusief gebouwd met onder andere groene daken aan de schaduwzijde.

Het schetsmodel kent een lage bebouwingsdichtheid. De twee woningen zijn op een passende wijze ingepast op een groot ecologisch ingericht (gezamenlijk) perceel. De inrichting van de gezamenlijke kavel draagt bij aan gezondheid, ontmoeting en meer

bewegen (onderhoud). In de woonvisie wordt als uitgangspunt meegegeven een dichtheid van 5-20 woningen per hectare. Dit plan voldoet heeft met circa 4 woningen per hectare een relatief lage bebouwingsdichtheid, passend bij de omgeving. Circa 70 procent van de kavel wordt openbaar groen. Dit ontstaat doordat in de groenstructuur openbare routes (gemaaid voetpad) worden aangelegd. Hierdoor krijgen buurtbewoners er een ommetje bij

Vraag 2:
Hoeveel woningen bevat uw initiatief? En tot welke categorieën behoren de woningen?
Toelichting: De gemeente streeft naar het toevoegen van het onderstaande programma in de hele gemeente tot 2030. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk. Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij het antwoord op vraag 1a een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré.

- 28% sociale huur tot € 763,47, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
- 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door dure middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

	Aantal	Percentage
Sociale huur (tot € 808,06)		
Middenhuur (tot € 1.000,00)	*2*	*100%*
Dure huur (boven € 1.000,00)		
Goedkope koop tot € 225.000		
Betaalbare koop categorie 1 € 225.000 tot € 280.000		
Betaalbare koop categorie 2 € 280.000 tot € 355.000		
Dure koop boven € 355.000		
Totaal		100%

Vraag 2: Bevat uw plan toegankelijke (levensloopbestendige) woningen?

Toelichting: Toegankelijke woningen zijn woningen waarbij de belangrijkste functies zich in ieder geval op één verdieping bevinden, dus woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Daarnaast gelden andere eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van mogelijkheden voor rolstoel en- rollatorgebruik. Toegankelijke woningen zijn voor een belangrijk deel appartementen, maar het kunnen ook andere woningen zijn, zoals patiowoningen en grondgebonden woningen met een slaapkamer op de begane grond. De gemeente vindt de realisatie van dergelijke woningen belangrijk.

Het ontwerp ziet toe op de realisatie van 2 woningen. De 2 woningen betreffen grondgebonden toegankelijke woningen. De woonkamer, keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer bevinden zich op de begane grond. De woningen kennen één laag met een kap. Bovendien worden de woningen rolstoel en rollatorvriendelijk ontwerpen(geen drempels, brede doorgangen).

Vraag 3: Komt uw plan tegemoet aan de woningbehoefte van starters, ouderen of gezinnen? Hoe?

Toelichting: De gemeente vindt realisatie van woningen voor deze doelgroepen belangrijk.

Het plan komt tegemoet aan de woningbehoefte voor senioren. Het plan voorziet in de realisatie van grondgebonden toegankelijke woningen. De woonkamer, keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer bevinden zich op de begane grond. De woningen kennen één laag met een kap. Bovendien worden de woningen rolstoel en rollatorvriendelijk ontwerpen(geen drempels, brede doorgangen).

De voorgestelde woningen zijn uitermate geschikt voor een woonvorm voor ouderen die rustig en zelfstandig willen wonen, maar die ook 'op elkaar letten' (noaberschap).

Daarnaast is het plan met name ook interessant voor senioren die zoeken naar een dergelijke woning waarbij ambitie t.a.v. duurzaamheid, natuur inclusief bouwen en circulariteit een plek hebben.

Vraag 4: Betreft uw plan een bijzondere woonvorm?

Toelichting: Bijzondere woonvormen zijn bijvoorbeeld collectieve wooninitiatieven voor jongeren of ouderen, woningen in hofjesvorm of tiny houses. De gemeente vindt realisatie van dergelijke woningen belangrijk.

Ja, het plan ziet toe op de realisatie van 2 grondgebonden toegankelijke en levensloopbestendige woningen. De woonkamer, keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer bevinden zich op de begane grond. De woningen kennen één laag met een kap. Bovendien worden de woningen rolstoel en rollatorvriendelijk ontwerpen(geen drempels, brede doorgangen).

De voorgestelde woningen zijn uitermate geschikt voor een woonvorm voor ouderen die rustig en zelfstandig willen wonen, maar die ook 'op elkaar letten' (noaberschap).

De combinatie van levensloopbestendige woningen in een collectief wooninitiatief (naoberschap) maakt het plan uniek.

Daarnaast is het plan ook interessant voor senioren die zoeken naar een dergelijke woning waarbij ambitie t.a.v. duurzaamheid, natuur inclusief bouwen en circulariteit een plek hebben.

Vraag 5: Heeft u een woningbouwcorporatie (bijvoorbeeld Sité Woondiensten) gevraagd te participeren in de voorgenomen ontwikkeling?

Toelichting: Sociale huurwoningen worden in principe gerealiseerd door een woningbouwcorporatie.

Nee, er is geen woningbouwcorporatie gevraagd te participeren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in woningen voor de doelgroep van woningbouwcorporaties. Bovendien betreft het een ontwikkeling van slechts 2 woningen.

Vraag 6: Betreft uw plan een transformatieproject?

Toelichting: Verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving kan bijvoorbeeld gebeuren door invulling te geven aan een leegstaand pand of door een leegstaand pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De gemeente hecht veel waarde aan kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en hergebruik van vastgoed.

Het plan betreft geen transformatieproject waarbij een leegstand pand wordt gesloopt. Wel wordt met het plan een kwaliteitsverbetering beoogd waarbij een extensief beheerd perceel wordt omgevormd naar een duurzame woonvorm op een natuurlijk vormgegeven gemeenschappelijke boskavel.

Vraag 7: Zijn er nog andere redenen waarom de gemeente zou moeten meewerken aan het plan?

Toelichting: Een woningbouwplan kan ook bijdragen aan andere door de gemeente gestelde doelen, bijvoorbeeld doelen op het gebied van duurzaamheid, klimaat, natuurinclusiviteit, langer zelfstandig thuiswonen of het leggen van sociale verbindingen.

De ambitie is om een voorbeeldproject te realiseren op het gebied van duurzaamheid, natuur inclusief bouwen en circulariteit. De belangstelling voor dergelijke woonvormen kent een groeiende belangstelling.

Met het ecologisch onderzoek is naar de basis daarvoor gezocht. De ambities zijn in het schetsboek al goed te zien. In een verdere uitwerking wordt de eerste aanzetten verder uitgewerkt en geconcretiseerd.