

Reactienota

“herontwikkeling Steenhuizen 6”

Inleiding

De gemeente Zevenaar wil in de komende jaren graag een aantal vastgoedobjecten herontwikkelen. Deze panden zijn vermeld als te verkopen objecten in het Integraal Accommodatieplan 2020-2040. Hiervoor heeft het college op 05 januari 2021 ingestemd met de voorlopige uitgangspunten voor 6 verschillende locaties, waaronder Steenhuizen 6. De voorlopige uitgangspunten zijn vervolgens begin 2021 in een (online) consultatieronde voorgelegd aan de omwonenden en andere belanghebbenden. Deze reactienota is een weergave van de binnengekomen reacties.

Reactie 1

Een woonsituatie creëren om in de toekomst vrij, maar samen met anderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Denk de sfeer van een Knarrenhof.

Creëren van innovatieve woonvormen. Geef Inwonersgroepen de ruimte om hier samen met een (lokale) ontwikkelaar woonvormen te bedenken naar eigen inzicht. Zevenaar bouwt voor Zevenaar lijkt een mooi thema hier. Een praktisch ding: hoeveel extra ruimte is nodig voor verkeersveiliger situatie? Aangeven op de kaart zodat er een beeld te vormen is.

De inzet op “appartementen” strookt niet met het innovatieve idee “Knarrenhof”.

Met andere woorden hier is al te veel voorgesorteerd op de uiterlijke verschijning van de bebouwing: een appartementengebouw. Laat dit los, zodat er ook andere vormen van bebouwing nog mogelijk zijn. Als er tóch een invulling op dat niveau wenselijk is, dan kunnen er misschien 2 of 3 mogelijke scenario's in de uitgangspunten worden opgenomen.

Het is slimmer het wonen niet aan de parkeerring te situeren, maar juist tegen de bebouwing van Bastion aan. Dat zou ervoor pleiten om het parkeren “langs de Steenhuizen” te laten plaatsvinden. De “geleiding” van de parkeerring kan wellicht op een andere manier plaatsvinden, bijvoorbeeld met bomen. Geef de parkeernormen helder aan.

Het stuk groen, dat tegen de achterkant van het Musiater aan ligt (onderdeel van kadastraal Oud-Zevenaar, sectie C nr 4407) meenemen in dit bouwplan. Dan kan de totale groene buitenruimte door een andere partij dan de gemeente ingericht worden en ook onderhouden worden. Geen onderhoudskosten meer voor de gemeente en bovendien sociale betrokkenheid bij dat groen, dat nu nog van de gemeente is. Bovendien lijkt dat een gunstige plek om het parkeren te realiseren om afstand tussen wonen en het Musiater te creëren. En misschien is het aan te bevelen om het hele perceel te ontsluiten vanuit Bastion in plaats van vanaf de parkeerring.

Reactie 2

Blijven de bomen die nu tussen het schoolgebouw en ons huis (Bastion 27) staan?

Wordt er eindelijk iets gedaan aan de hondenpoep overlast? De speeltuin, het voetbalveld, alles is bevuild. Graag een omheining rondom het voetbalveld en de speeltuin situeren.

Wellicht ook handig een afgesloten uitlaatplek voor de honden te maken. De groenstrook tussen de parkeerplaatsen en het Bastion, hoe komt dat eruit te zien? Als deze niet hoog genoeg is, is er overlast van de auto's die parkeren.

Reactie 3

De voorkeur gaat uit naar laagbouw. Wij zijn hier 23 jaar geleden komen wonen voor het vrije wonen en rustig verkeer. De parkeerring is al door de strot geduwd met alle gevolgen van dien. Veel verkeer en vrachtverkeer. Nu ook nog hoogbouw en iedereen kijkt bij je in de tuin. Waardevermindering van je woning licht tempering etc.

Reactie 4

Geen hoogbouw. De voorkeur gaat uit naar passende koopwoningen.

Is er al een bouwtekening van het nieuw te bouwen complex gemaakt en zo ja, waar kan ik deze inzien.

In het plan wordt gesproken over 3 bouwlagen, inclusief bergingen. Wat wordt de totale hoogte van het nieuw te realiseren complex? Hoeveel is dit, in meters meer, dan de bestaande bouw?

Er wordt ingezet op vitale senioren, die een appartement kunnen huren in de "vrije sector". Een "Knarrenhof" kan ook een optie zijn. Indien dit wordt gerealiseerd, worden het dan alleen koopappartementen, of wordt het een mix van koop/huur? Een "Knarrenhof" kan ook worden ingezet voor meerdere generaties. Wordt het dan laagbouw i.p.v. hoogbouw? Een "Knarrenhof" kan gevuld worden met alleen oudere personen, of wordt het een combinatie van jong-oud, of oud-jong?

Reactie 5

Graag komen wij in aanmerking voor de herontwikkeling van deze locatie. Wij hebben reeds meerdere ontwikkelingen gedaan in de gemeente Zevenaar en zijn er mee bekend.

Reactie 6

Prima uitgangspunten en een voorstander van het innovatieve initiatief van een Knarrenhof (heb belangstelling!). Een Knarrenhof kan ook ontwikkeld/ gerealiseerd worden op een of meerdere andere vrij te komen locaties (zoals Da Costastraat e/o Vincent van Goghstraat). Mits deze in de omgeving van het centrum bevinden. In deze context is geluid op deze locatie wel een "dingetje".

Reactie 7

Wij wonen direct tegen het nieuwbouwplan aan. Wij zijn bang dat een gebouw van drie verdiepingen onze privacy aantast. Wij hebben nu een vrij uitzicht en een vrije tuin. Wij zouden het niet fijn vinden als mensen vanaf Steenhuizen 6 in onze tuin kunnen kijken (het wordt immers driehoog volgens de planning) en wij willen ook niet tegen een hoog gebouw aankijken.

Reactie 8

Wij wonen direct aan het te ontwikkelen plangebied. U vraagt naar onze mening en wil graag feedback op het toekomstige plan. Gezien de summiere informatie die is ontvangen graag eerst antwoord op onderstaande vragen.

- 1 Het plan bestaat uit drie gestapelde bouwlagen.
 - a) Wat worden de max. goot en bouwhoogte?
 - b) Zijn installaties toegestaan op het dak en vallen die binnen de bouwhoogte?
 - c) Wordt op de 3e bouwlaag ook gewoond?
- 2 Komen er balkons aan de gevel, zo ja kunt u aangeven aan welke zijde deze komen?
- 3 Als installaties er op het dak komen waar komen die en welk geluidsniveau maken die?
- 4 Wat is de exacte afstand tot onze perceelsgrens en de dichtstbijzijnde gevel?
- 5 Hoe ziet de gevelafwerking eruit, met name aan de zijde van de Didamseweg 11?
- 6 Tussen het plangebied en ons perceel is nog een groenstrook van de gemeente aanwezig. Is het mogelijk om de bestaande bomen te vervangen voor lang blad houdende bomen, waardoor de privacy van die zijde gewaarborgd is?
- 7 De nieuwe weg en de parkeerplaatsen in het plangebied is die alleen bestemd voor de bewoners in het nieuw te bouwen appartementencomplex? Zo ja, hoe wordt dit dan gewaarborgd?
- 8 Door de bestemming maatschappelijk te wijzigen in wonen met hogere bouwmogelijkheden, wat betekent dit voor de waarde van onze woning?
- 9 Is er sprake van planschade?
- 10 Kunt u ons verder informeren over de door u te volgen procedure en waar en wanneer wij inspraak hebben op het plan?

11 Kunt u ons een planning overhandigen met beslismomenten over dit plan?

Reactie 9

We vinden het plan wat de gemeente heeft bedacht geen goed plan voor deze locatie. Er verdwijnt bv te veel groen, speel gelegenheid. De bocht wordt onoverzichtelijk en dan ook nog een uitrit in de bocht.

In de structuurvisie staat op blz 62 dat dit geen bouwlocatie is. De gele kleur geeft de bouwlocaties weer en hier staat niks. Blz 67. Aandachtspunten parkeren spelen en groen. Dan in overleg met bewoners, maar de gemeente heeft al een plan gemaakt zonder overleg.. De bestemming volgens het bestemmingsplan is maatschappelijk. Er moet goed gepraat worden met de buurt en beter dan met het plan Bommersheufsestraat afgelopen jaren.

Reactie 10

Het idee om daar een Knarrenhof te realiseren spreekt aan zeker als uitgangspunt met vitale ouderen maar ook met jongeren bewoners gemengd. Het zou daarnaast ook plezierig zijn om een groen gedeelte te realiseren.

Reactie 11

Veel belangstelling voor een appartement voor 2 personen(echtpaar) als dat mogelijk op de begaande grond. Wij willen ons alvast hiervoor laten inschrijven (indien mogelijk).

Reactie 12

Graag op de hoogte houden van zowel huur als koop appartementen en zou een bijdrage willen leveren aan verdere plannen.

Reactie 13

Het liefst dat er alleen koopappartementen komen en dan in dezelfde staat als Sevenaer State om links en rechts van het Musiater eenheid te krijgen. Misschien is het een idee u uit te nodigen voor bezichtiging van ons gebouw voor inspiratie.

Reactie 14

Als vitale senioren op zoek naar een appartement in het centrum en in het eigen bezit van een royale gezinswoning (5 kamers) is een appartement als voorwaarde. Voor deze locatie de mogelijkheid van koop opnemen.

Reactie 15

Bezwaar tegen de bouw van wederom een appartementencomplex in onze omgeving (Bastion). Bereid om mee te denken over goed alternatief. Een alternatief zou laagbouw (bv. seniorenwoningen) op dezelfde plek kunnen zijn. U geeft aan de ouderen meer bij het centrum te willen betrekken, dan is dit een mooie oplossing.

Reactie 16

Goed idee. De voorkeur gaat uit naar koopwoningen met eventueel een deel huur. Een gebouw in de stijl van ons gebouw (Sevenaer State) zou heel passend zijn en een mooi geheel kunnen vormen. Ook de indeling van ons gebouw is heel gerieflijk voor senioren. Misschien is het raadzaam eens kennis te komen maken met ons gebouw.

Reactie 17

Het appartementen complex komt te dicht richting Steenhuizen te staan en door de hoogte ervan wordt privacy en zonlicht aangetast. Voorziet het bestemmingsplan in de bouw van dit complex. Het zou mooier zijn dat de lijn van woningen aan de Didamseweg doorgetrokken wordt.

Reactie 18

Luxe koop appartementen zijn een mooie aanwinst voor de locatie Steenhuizen. Bij koopwoningen /appartementen zie je dat de bewoners het onderhoud toch beter onder controle hebben. Is het hofjes idee nog wel iets van deze tijd? Een parkeergarage voor de bewoners is wel wenselijk.

Reactie 19

Waarom weer hoogbouw. Het Bastion wordt onderhand ingesloten door hoogbouw. En hoe zeker zijn die drie woonlagen? Terugkijkend naar de in het afgelopen jaar in gebruik genomen flat aan de parkeerplaats bij Albert Hein: ook daar stond in het bestemmingsplan van 1995 dat het gebouw maximaal 4 woonlagen mocht hebben. De bewoners van het Bastion zijn nog niet vergeten hoe de gemeente daar de hand mee heeft gelicht. Het is verstandiger om langs Steenhuizen gewoon een paar laagbouw woningen te realiseren of hooguit twee woonlagen. Geen inblik in onze tuinen.

Reactie 20

Hopelijk wordt er geacht aan mensen met een lichamelijke beperking. Er zijn te weinig aangepaste woningen waardoor mensen met een medische urgentie in een verkeerde woning worden gezet.

Reactie 21

Uw inzet: Het plan biedt globaal plek aan 17 tot 20 appartementen. In eerste instantie wordt gedacht in te zetten op het midden-huur segment (tot € 850,-). Een meer "innovatief" idee is om een Knarrenhof (een vorm van gemeenschappelijk wonen) idee toe te passen, dat kan ook voor meerdere generaties worden ingezet (meergeneratiehofjes). De locatie is geschikt voor appartementen. Neem in de uitwerking mee om 2, 3 en 4 kamer appartementen te realiseren variërend van ~50 tot 100m². Kleine 2 kamerappartementen zijn ook geschikt voor starters. De grotere voor 60+-ers die een woonstap naar een appartement bij het centrum willen maken. Is huur in het middensegment dan de juiste keuze of zou koop ook een optie zijn? Aandachtspunt: uitrit op de Didamseweg net na de bocht. Is een uitrit aan de Steenhuizen of aan de Bastion een veiliger alternatief?

Reactie 22

Zoals de opzet eruit ziet is het oké. Belangrijk om het voetbal/speelveld te behouden. Verkeer via Didamseweg, want Bastion is een zeer krappe weg. Iets meer groen, of behoud van groen. Wat voor een woningen worden het, koop of huur?

Reactie 23

Op welke wijze kan iemand zijn interesse kenbaar maken voor deze woningen aan de Steenhuizen 6? Of hoe hier voor ingeschreven kan worden?

Reactie 24

Rekening houden met inkijk in de tuinen van Didamseweg 11 en verder. Inkijk voorkomen door groen te plaatsen tussen de tuinen en parkeerplaats zou een mooie oplossing zijn. Gekeken moet worden naar de leeftijd van de toekomstige bewoners: ruimte in het complex voor zowel jongeren als ouderen. Wat de wijk sterk maakt zijn de verschillende leeftijden die elkaar versterken. In de directe omgeving zijn meer dan genoeg opties voor ouderen. Jongeren wonen ook met liefde in de buurt van het centrum. Het centrum houd je bruisend door jong en oud er bij te betrekken, niet alleen ouderen.

Reactie 25

De woningenbehoefte is groot en wordt de komende 20 jaren nog veel groter. Uitbreiding van bebouwing in "buitengebieden" is eindig. Bouw dan niet 3 maar 4 of 5 lagen. Dat drukt ook de kosten per wooneenheid.

Reactie 26

Het is een prima idee als er luxe koop appartementen gebouwd zouden worden, in de stijl van Sevenaer State. Dat zou een waardevolle aanwinst voor Zevenaar zijn, iets met cachet, een mooi punt in dit aardige stadje, waar te veel straten een wat monotone uitstraling hebben.

Reactie 27

Geïnteresseerd om een gezinswoning op te geven voor een plek in dit complex.

Reactie 28

Mooi plan. Graag meedenken over de invulling.

Reactie 29

Jammer (lees: zeer slecht) dat we hier via via achter moeten komen en na wat zoekwerk meer informatie over kunnen vinden. Er is ons niets bekend gemaakt over dit plan. Daar waar normaliter buurtbewoners middels een schrijven geïnformeerd worden over werkzaamheden of andere gebeurtenissen. Zeker als directe burens mag je er toch vanuit gaan dat de gemeente ons hierover zou inlichten. Graag persoonlijk/ per post meer informatie toesturen omdat dit project ons een flink stuk uitzicht zal ontnemen. Zeker na het lezen over de gesproken drie bouwlagen.

- De in/ uitrit van het nieuwe project zou recht voor onze woonkamer zijn. Wij zitten er niet op te wachten om iedere keer de koplampen door de woonkamer te hebben schijnen en/of alles dicht te moeten doen om dat te voorkomen. Wij zijn druk met verbouwingen om ons woongenot, maar ook de woningwaarde te verhogen. Het kan dan toch niet zo zijn dat zo'n nieuw pand voor de deur dit weer naar beneden trekt, omdat de in/ uitrit vol de woonkamer inkijkt. Hoe gaat dit opgepakt worden.
- De waarde van ons huis is kort geleden bepaald en daarbij werd géén rekening gehouden met een 3 bouwlagen hoog gebouw voor de deur. De taxateur gaf aan dat dit wel degelijk invloed kan hebben op de woningwaarde in negatieve zin, zoals de tekeningen nu geschetst zijn. Wie draait er op voor de eventuele negatieve gevolgen?
- Vrees voor beperking zonlichttoetreding. Hoe gaat het pand het zonlicht blokkeren (met name in de lente en herfst)?

Samenvatting

Voor de locatie Steenhuizen 6 in Zevenaar zijn 29 reacties ontvangen. Reacties zijn niet alleen afkomstig van omwonenden maar ook van geïnteresseerden en andere belanghebbenden in de nog te realiseren woningen. In het algemeen wordt positief tegen herontwikkeling t.b.v. woningbouw (koop) aangekeken alleen over de manier waarop verschillen de meningen. Omwonenden, die in de grondgebonden woningen rondom het terrein wonen zijn kritisch ten aanzien van de hoogte (appartementenontwikkeling) en het effect op hun privacy, inkijk, uitzicht, zonlichttoetreding en schaduwwerking, zij zien liever grondgebonden woningen ("knarrenhof") gerealiseerd worden. Daarnaast wordt de manier van ontsluiten, op de centrumring, ter discussie gesteld.

Aandachtspunten:

- Verkeersveiligheid
- Duidelijkheid over parkeernormen
- Overlast als gevolg van hondenpoep
- Verdwijnen van groen en speelgelegenheid
- Privacy van bestaande woningen
- Communicatie door de gemeente

Suggesties:

- Maak een "Knarrenhof" of andere innovatieve woonvormen liefst in laagbouw
- Ontsluiting via Bastion.
- Realiseren van luxe koopappartementen
- Maak de woningen geschikt voor jong en oud.
- Bouw hoger 4 tot 5 lagen om kosten te besparen
- Het wonen niet aan de parkeerring situeren
- Het stuk groen, dat tegen de achterkant van het Musiater aan ligt meenemen
- Realiseer een gebouw vergelijkbaar met Sevenaer State