



Gemeente
Wijchen



maart 2023

Vertrouwelijk

Kleinschalig woningbouwinitiatief

‘Tussen Molenweg 33A-35’ in Bergharen

Uitgangspunten klein woningbouwinitiatief

- is eigenaar van de grond en zodoende indiener van dit kleinschalig particulier initiatief;
- De kleinschalige inbreiding is passend in de omgeving, gekenmerkt door de lintbebouwing aan de Molenweg;
- Op deze plek is een plan uitgewerkt voor de realisatie van 1 woning aan het lint van de Molenweg;
- Na positief besluit wensen partijen zo spoedig mogelijk te starten met de bestemmingsplanprocedure.





Locatie plangebied

- 1 perceel
- Perceel H 1212

Beelden omgeving

1 maart 2023



Uitgangspunten woningbouw 'Molenweg'

- Wonen aan de Molenweg betekent de opname in het diverse beeld van de lintbebouwing van de Molenweg, zo nu en dan met een spannende doorkijk naar het achterland;
- De woning kent een kaprichting overeenkomstig aan het diverse beeld van kaprichingen aan de Molenweg;
- De woning is ideaal voor de oudere doelgroep die levensloopbesteding en daarmee gelijkvloers wil wonen, maar nog niet toe is aan een gestapelde vorm van wonen. De doelgroep staat nog vitaal in het leven en is in staat om een tuin te onderhouden;
- De woning wordt Energieneutraal gerealiseerd, EPC = 0;
- De woning kan geheel naar wens van de bewoners uitgevoerd worden. Op de begane grond zijn in de basis alle primaire woonfuncties opgenomen met daarnaast de mogelijkheid op de verdieping voor een logeer- en of hobbyruimte.

Alternatieve inrichting en verkaveling

- Landschappelijk gezien zie je verschillen tussen het heden en verleden. Momenteel is het doorzicht naar het achterland geblokkeerd door groene bossages die begin deze eeuw lijken te zijn aangeplant. Tussen Molenweg 33 en 35 wordt dit al hersteld door de landschappelijke inpassing (zie hiernaast). Hierop gaan we verder borduren op het hier beoogde perceel.

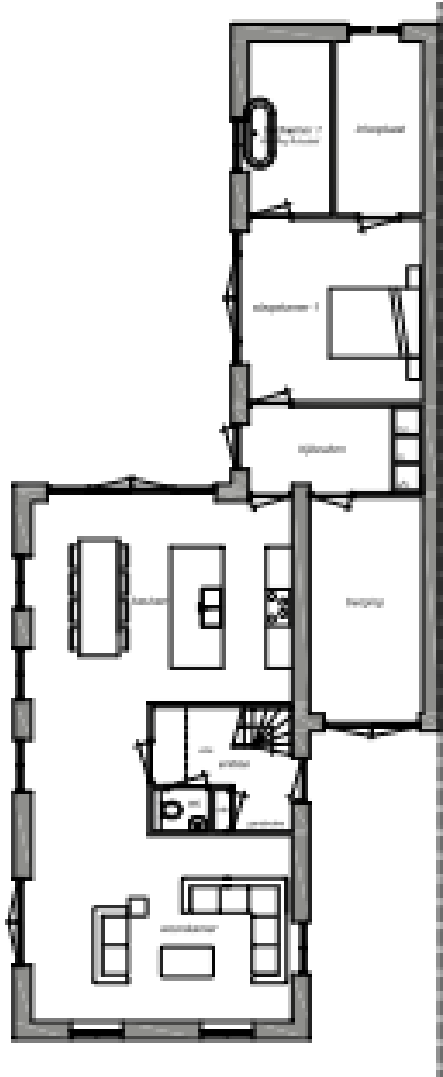




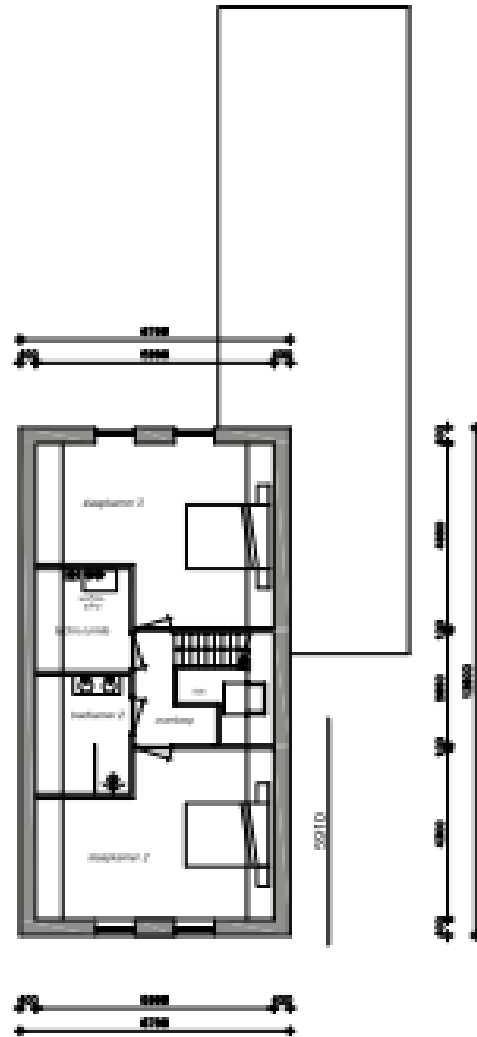
Schetsontwerp van de woning

1 maart 2023

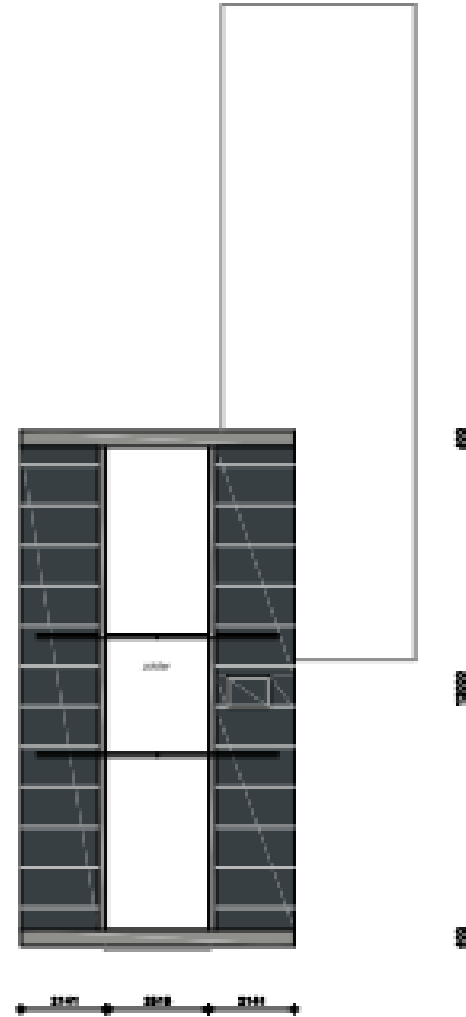
Schetsontwerp van de woning



Begane grond



1e verdieping



dakplan (PV panelen)

± 140 m² GBO

± 600 m³

Onderbouwing Ontwikkeling

- Het planvoornemen ligt binnen de bebouwde kom (2) en kan het lint van de Molenweg verder versterken;
- Historisch bebouwingslint (1);
- Doordat de vrijstaande levensloopbestendige woning naadloos past binnen de bestaande structuur van de Molenweg, wordt voorkomen dat wordt gebouwd in het buitengebied.

Thema 1: puntentabel ruimtelijke kwaliteit

Locatie/ligging	Punten
	2
1.1. Locatie binnen de bebouwde kom. (Bordje bebouwde kom is niet altijd de wettelijk bebouwde kom)	
	1
1.2. Locatie gelegen in een historisch bebouwingslint, kernrand of een woongebied (bebouwingscluster) in een buurtschap*, maar buiten de bebouwde kom.	
1.3. Locatie gelegen buiten de bebouwde kom (Hierop zijn uitzonderingen, zie thema 2 van de lijst)	xxx
1.4. Locatie gelegen binnen het landschapspark Woezik of de groene zone 'Valendriese heuvels',	xxx

Onderbouwing Ontwikkeling

- Het planvoornemen is beoogd op als ‘wonen’ bestemde gronden. Zodoende is er geen sprake van duurzaam ruimtegebruik vanuit het afwegingskader. Aan de andere kant suggereert de huidige bestemming al de invulling met een wonen gerelateerde functie.

Thema 2: puntentabel duurzaam ruimtegebruik

Soort verandering	Toelichting	Punten
Functieveranderingsbeleid	2.1 Duurzaam ruimtegebruik als u een agrarische bestemming met waarde (-1, -2, of -3) of een bedrijfsbestemming omzet naar wonen, en u sloopt daarbij alle op het perceel aanwezige bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing? * (minimaal 750 m ² sloop per toe te voegen woning, tot een maximum van 2 toe te voegen woningen.)	4
Transformatie of herbestemming van bestaand gebouw	Duurzaam ruimtegebruik omdat u een bestaand gebouw gaat gebruiken als woning en/of het gebouw omzet naar de bestemming wonen?	1
Transformatie of herbestemming van bestaand gebouw	Duurzaam ruimtegebruik omdat u een bestaande woning splitst in twee woningen waarbij de beide woningen ieder minimaal 300 m ³ ** inhoud hebben?	2

Onderbouwing Ontwikkeling

- Het planvoornemen is passend gelet op de reeds bestemde grond 'wonen'. Het initiatief sluit aan op de huidige lintbebouwing van de Molenweg en kan de achterliggende waarden naar het achterliggende gebied versterken in de uitwerking van grasland naar rijkere natuurlijke gronden (1).

Thema 3: puntentabel passende ontwikkeling

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving	Punten
3.1 Een passende ontwikkeling, omdat uw initiatief bijdraagt aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit voor de omgeving van uw initiatief. Bijvoorbeeld bij verminderd(e) geluid(soverlast), fors minder verkeersbewegingen, de hindercirkel van een bedrijf verval, of er vindt een positieve ontwikkeling plaats vanwege uw initiatief. Let op, hieronder wordt niet verstaan het toevoegen van een woning.	1
3.2 Geen passende ontwikkeling, want u voegt een extra woning toe binnen de bestemming 'agrarisch zonder waarden'? (zie voor uw bestemming de website Ruimtelijke Plannen).	xxx
3.3 Geen passende ontwikkeling omdat u in een woonwijk een bestaand bijgebouw afsplitst van de woning om dat gebouw te gaan gebruiken als woning? (verdichting van de wijk, dit komt de ruimtelijke kwaliteit van de wijk niet ten goede)	xxx
3.4 Geen passende ontwikkeling omdat u een woning wilt realiseren achter een bestaande woning waardoor altijd recht van overpad nodig is om de nieuwe woning te bereiken? (dit is tweede lijns bebouwing, een stedenbouwkundig ongewenste ontwikkeling)	xxx

Onderbouwing Ontwikkeling

- De woning is uitermate geschikt voor (vitale) senioren. Vanuit de gemeente Wijchen wordt waarde gehecht aan het bouwen voor haar dorpsbewoners. Voor Bergharen achten we dit ook van belang. Er zal naar ons idee een grote doelgroep zijn die bewust van groter naar kleiner (comfortabel) zal willen verhuizen met toch de charme van een tuin.
- De doelgroep is met deze woningen vrij breed en kan middels maatwerk voor een grote groep beschikbaar komen. Dat zou ook ons uitgangspunt zijn, om zodoende ook een geringe verhuisbeweging in Bergharen zelf op gang te brengen, waarmee nog meer mensen passend gehuisvest kunnen worden en er een maximale bijdrage wordt bereikt qua leefbaarheid en vitaliteit van Bergharen.

Thema 4: puntentabel behoefte

Aansluiting op de woonvisie	Punten
4.1 Voorziet in de behoefte, de woning(en) wordt levensloopbestendig*, met alle primaire voorzieningen (o.a. badkamer en slaapkamer) op de begane grond.	2
4.2 Voorziet in behoefte omdat u een gelijkvloerse woning (seniorenwoning*) bouwt tot maximaal 100 m ² vloeroppervlakte (begane grond) met een dak tot max. 7,5 meter hoog en maximaal 450 m ³ inhoud?	3
4.3 Voorziet in de behoefte, omdat u een woning splitst waarna de afgesplitste woning een starterswoning** is.	2

Onderbouwing Ontwikkeling

Woonvisie

sprake van sociale cohesie of een speciale doelgroep? Is bekend voor wie de woning wordt gebouwd? Is al een concrete eindgebruiker in beeld?

- We hebben Driessen Makelaardij gevraagd naar het marktperspectief voor deze woning.

Goedemorgen Jochem,

Uw plan voor realisatie van een vrijstaand woonhuis met volledig woonprogramma op de begane grond aan de Molenweg in Bergharen zal door de woningzoeker worden toegejuicht. Zoals uit ons zoekersbestand en de Funda-marktanalyse (zie bijlage) blijkt, is er in Bergharen een grote actuele vraag (300 serieuze woningzoekers) naar vrijstaande woningen.

Op basis van de oplopende gemiddelde leeftijd van de inwoners van Bergharen zal het ontwerp (met slaapkamer en badkamer op de begane grond) zeker ook voor vraag vanuit het dorp zelf zorgen. Temeer omdat soortgelijk aanbod in de huidige woningvoorraad van Bergharen maar zeer beperkt aanwezig is.

Met vriendelijke groet,

Driessen Makelaardij
Pim Driessen

Bergharen

Hieronder vindt u een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van woonhuizen en appartementen op basis van uw selectiecriteria.



451 serieuze zoekers

Het aantal mensen dat vergelijkbare woonhuizen en appartementen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

Onderbouwing Ontwikkeling

- De woning is uiteraard gasloos en wordt uitgevoerd als EnergieNeutrale Gebouwen (ENG) → vervanger van EPC(0) (2). Daarmee een label welke uitkomt tussen A++ of A+++ (2);
- Bij de realisatie gaan we uit van het gegeven dat het gebouwgebonden verbruik wordt geleverd door de reeds voorziene (20 stuks) zonnepanelen. Voor het huishoudelijke deel zal dit niet volledig door de zonnepanelen opgewekt worden, maar is dit tevens een stimulans voor de toekomstige bewoners hier heel bewust mee om te gaan in het verbruik;
- We voorzien de woning van ingemetselde vogel- en vleermuiskasten (1).

Tabel: puntentabel Duurzaamheid

Thema	Toelichting	Score
EPC (energie prestatie woning)	5.1 Bouwt u aantoonbaar een nul op de meter woning of een woning die ook energie opwekt voor het laden van een of meer elektrische auto's?	2
	5.2 Past u in de bestaande bebouwing aantoonbaar maatregelen toe waardoor de woning energielabel A krijgt?	2
Circulariteit	5.3 Gaat u bij de nieuwbouw of verbouw aantoonbaar gebruik maken van circulaire (25%) en herbruikbare materialen?	1
Innovaties	5.4 Voegt u innovaties toe aan het plan? Te denken valt aan het verwarmen via aardwarmte (WKO), een woning die in zijn geheel is te hergebruiken (modulair)?	1
	Van onderstaande punten (5.5 t/m 5.7) kunt u er meerdere toepassen, maar is in totaal maximaal 1 punt te behalen.	1
	5.5 Bouwt u klimaat adaptief? Denk hierbij aan klimaatadaptatie ☑ (Voorbeeld: groen dak, waterdoorlatende verharding, groene gevel). Toon aan hoe u dit doet. (bouwnatuurinclusief.nl) ☑	
	5.6 Bouwt u natuur inclusief? Denk hierbij aan biodiversiteit ☑ (Voorbeeld: geen schutting, maar een (gemengde) haag). Toon aan hoe u dit doet. (bouwnatuurinclusief.nl) ☑	
	5.7 Bouwt u natuur inclusief?	

Onderbouwing Ontwikkeling

- Energieconcept gaat uit van de volgende uitgangspunten:
 - Beperk de energievraag (trias energetica);
 - Toepassen duurzame bronnen;
 - Restvraag (huishoudelijk) zo efficiënt mogelijk met hulpbronnen;
- Goede schil met hoge Rc-waarden i.c.m. tripple beglazing;
- Groot belang van creëren van voldoende tapwater en opwarming hiervan, warmte afgifte steeds eenvoudiger en vloerverwarming is niet altijd meer het beste alternatief, waarbij stralingswarmte middels elektrische radiator een zeer goede oplossing blijkt.

Natuurinclusief bouwen, waarom?

- Duurzaamheid is meer dan alleen de woning, maar ook de omgeving. We nemen vogelkasten op in de woning, leggen een bloemenweide en vijver aan voor opvang van hemelwater.



Duurzaamheid



commerciële waarde

Contactgegevens

- Voor een nadere toelichting kunt u contact opnemen met
- Jochem Veldhuis
- 06 – 14 36 00 15
- jochem@vpontwikkeling.nl