

CONCEPT ONTWIKKEL- PLAN:

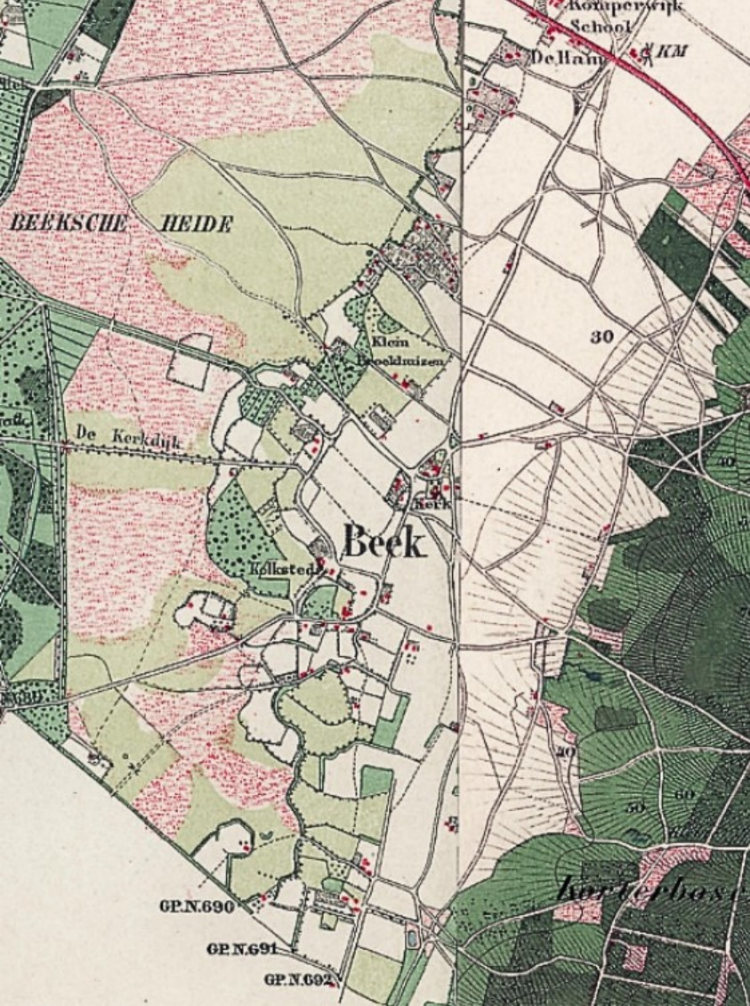
*'Sociaal, duurzaam
en ambachtelijk
bouwen'*

Ingezonden door:

31 maart 2023

Ingezonden aan:





Korterbos School
De Ham *KAM*

BEEKSCHE HEIDE

30

Klein
Boeldmizen

De Kerkdijk

Beek

Kolkstedt

GP.N.690

GP.N.691

GP.N.692

Korterbos

Inhoud



4. Aanleiding
5. Algemene informatie
6. Planvoorstel Gemeente
7. Scenario's Gemeente
8. Scenario's 3
10. Corporatie
11. Conclusie
12. Hitte & Zon Analyse

Aanleiding

De aankoop van het stuk grond (te zien in het groen in figuur 1) door de gemeente Montferland aan de Sint Jangildestraat, geeft aanleiding tot dit voorstel. Aanliggend het aangekochte perceel grenst

Tijdens voorgaande participatieavonden zijn drie scenario's opgeleverd die niet rekening houden met de positionering van

Terwijl juist dit stuk een sleutelrol kan spelen in de planontwikkeling van de Gemeente Montferland.

Zoals de straatnaam zich al doet vermoeden, is die vernoemd naar Sint Jansgilde Beek. Een gilde die tussen 1436 tot 1896 actief was in Beek. Daarnaast is er te zien in figuur 2, dat er ook een timmerfabriek aanwezig was ten noorden van de Sint Jangildestraat

Samengenomen met klein maar gezellige centrum van Beek, biedt een braak staand stuk grond, grenzend aan het dorp, kansen voor een cohesieve ontwikkeling. Waarin kernpunten als duurzaamheid, gemeenschap, sociale bouw en ambacht vooropstaan in de planontwikkeling. Hierin is het dus mogelijk om de Sint Jangildestraat in zijn volledige vorm te betrekken in de planvorming.



Figuur 1: Ontwikkellocatie Beek Gemeente Montferland

In dit voorstel wordt algemene informatie over de locatie aangekaart en wat voor gevolgen dat heeft op de al gemaakte plannen van de Gemeente Montferland. Doormiddel van het doorlopen van het planvoorstel van de gemeente kan er een kader opgezet worden waarin er een toetsing van de scenario's plaatsvindt (op basis van de voorgaande opgedane informatie). Hierna zullen twee voorstellen zich presenteren voor de ontwikkeling van Sint Jangildestraat 45a. Geconcludeerd door de opzet van de corporatie.



Figuur 2: Tijdslijn geschiedenis van de ontwikkellocatie

Planvoorstel Gemeente

Ontwikkelkader: 'Creëer een gezonde en veilige leefomgeving'

Er zijn diverse uitkomsten van onderzoeken vanuit de Gemeente Montferland gekomen waar rekening gehouden mee moet worden bij de ontwikkeling van Sint Jangildestraat. De gebiedsanalyse geeft de volgende uitkomsten:

1. **Twee verschillende bebouwingsstructuren** ten noorden en ten zuiden van de Arnhemse weg
2. **Zichtlijnen** op de **stuwwal** en het open landschap
3. **Glooiing** en **reliëf** in plangebied en directe omgeving
4. Rondom het perceel staat een waardevolle **groene afscheiding**
5. Onverharde toegangsweg heeft landschappelijke en **historische waarde**



Figuur 9: Gebiedsanalyse Gemeente Montferland

Vanuit de participatieavonden zijn de volgende punten naar voren gekomen vanuit de omwonende:

1. Betaalbare woningen
2. Behoud open landschap
3. Voorrang voor mensen uit (Loer) Beek
4. Goede ontsluiting realiseren
5. Zonnepanelen, warmtepompen & isoleren
6. Beperken van verhard oppervlak



Samenvattend vormen al deze punten een toetsingsmiddel bij het planvoorstel van Sint Jangildestraat.

Scenario's Gemeente

Na het vaststellen van het ontwikkelkader, heeft de Gemeente drie scenario's uitgedacht. In dit hoofdstuk wordt er getoetst in hoeverre elk scenario een realistische uitwerking kan hebben, gecombineerd met de vergaarde informatie over de Sint Jangildestraat.

'Cultuur historie'

Zet in op cultuurhistorie: reliëf en zandpad worden benadrukt en verbonden door langzaam verkeersroute.

Toetsing: Doordat Sint Jangildestraat een industriefunctie heeft moet het zandpad verhard worden waardoor dit scenario **niet** mogelijk is.



'Groene dooradering'

Zet in op dooraderende natuurlijke groenstructuur met wonen op het terras en gemeenschappelijke ruimtes.

Toetsing: Gemeenschappelijk ruimtes worden ook gecreëerd op de Sint Jangildestraat. Hierdoor kan die vraag afgenomen worden en is dit scenario **niet** het meest bevorderlijke.



'Openheid'

Zet in op behoud van openheid en reliëf. Ontwikkeling ligt als erf aan de St. Jansgildestraat.

Toetsing: In dit scenario is de laagste hoeveelheid aan goedkope woningen. Deze goedkope woningen kunnen gerealiseerd worden aan de Sint Jangildestraat. Hierdoor kunnen er meer midden en dure woningen gerealiseerd worden in het ontwikkelgebied. Tevens biedt scenario 'open' een zichtlijn richting het noorden, die ook een juiste positionering van de zon heeft. Als laatst past de architecturale bouwstijl als boerderij/erf het meest bij het karakter van Beek. Hierdoor is dit scenario het **meest gunstig** voor de ontwikkeling van het gebied in combinatie met de ontwikkeling van de Sint Jangildestraat.



Scenario's Sint J.G.S.

Voor de ontwikkeling van de Sint Jangildestraat 2 zijn er twee scenario's uitgedacht die in dit hoofdstuk aan bod komen. Het eerste scenario biedt een sociaal concept scenario die aansluit op vorig hoofdstuk, waarin scenario 2 een commercieel uitgangspunt heeft.

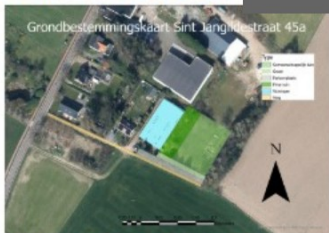
Scenario 1 'Behoud huidige situatie + verbouw'

Er worden **23 starterswoningen** ontwikkeld van ieder **50m²**. Dit binnen het huidige bouwvlak en binnen de huidige bestemming.

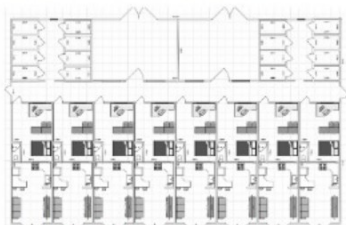
De indeling is te zien in figuur 11, de floorplan in figuur 12.

- Woningen zijn 12,5 meter diep, 4 meter breed, 3 verdiepingen hoog;
- Een rij van 8 woon units op de begane grond;
- 8 woon units op de 1e verdieping;
- 7 woon units op de 2e verdieping
- De bovenste laag ligt 4 meter naar achter vanaf de buitenmuur van de 1e 2 lagen.
- Op de 1e verdieping komen Franse balkons.
- Iedereen krijg een kleine privé tuin. Tevens komt er een gemeenschappelijke tuin, voor gemeenschappelijke gezelligheid of om bezoek te ontvangen bij mooi weer;
- Toegang tot de eigen woning via een centrale voordeur en gang naar de eigen voordeur;
- Ieder heeft een eigen kleine opslag / fietsenstalling;
- Er is een gemeenschappelijke werkplaats voor ambachten technisch beroepen.
- Duurzame en circulair materiaalgebruik
- Zonnepanelen en warmtepompen voor elektra en warmte

In figuur 13 & 14 is er een impressie te zien van de voorgevels van de woningen.



Figuur 11: Grondbestemmingskaart - Scenario 1



Figuur 12: Floorplan starterswoningen - Scenario 1



Figuur 13: Voorzijde starterswoningen (schuin dak) - Scenario 1



Figuur 14: Voorzijde starterswoningen (groen dak) - Scenario 1

Scenario 2: 'Gedeeltelijk sloop huidige pand & commercieel'

- Binnen de huidige bestemming kan er geopteerd worden via rood voor rood beleid voor 2 woonbestemmingen, wat mogelijk is als er 50% van het pand gesloopt wordt
- Twee gebouwen blijven staan, met een bouwvlak van 20 x 9,5 meter
- Duurzaam; het huidige pand blijft staan er wordt 50% verwijderd
- Er is een precedent werking vanuit het gegeven dat de nodige omwonenden een bouwvergunning krijgen ter compensatie voor de bouw van de woonwijk. Ik wil ook graag van deze mogelijkheid gebruik maken
- Omdat er 2 locaties zijn gecreëerd, zou ik door het precedent recht hebben op twee extra woon vergunningen
- Die 2 woningen kunnen we bouwen binnen het bouwvlak, maar liever 1 er buiten

De mogelijke type woningen zijn te zien in figuur 16, 17 & 18



Figuur 15: Foto tuin Sint Jangildestraat 45a



Figuur 16 :Voorzijde 4 vrijstaande woningen - Scenario 2a



Figuur 17 :Voorzijde 2 onder 1 kap woningen - Scenario 2b



Figuur 18 :Voorzijde 4 onder 1 kap woningen - Scenario 2c

Corporatie

Bij scenario 1: Behoud & sociaal wordt het pand eigendom van een corporatie, de grond eigendom van de gemeente, om doel van de locatie te bewaken en om investering voor starters laag te houden.

- De coöperatie heeft als doel starterswoningen te realiseren en deze in stand te houden voor starters, waar speculatie beding is ingebouwd, dus geen gekke marktprijs stijgingen voor de nieuwe toekomstige bewoners;
- De leden kopen geen woning, maar een lidmaatschap, waar ze recht hebben op een woning met ook toegang tot gemeenschappelijk (bedrijfs)deel, parkeerplekken en tuin;
- We brengen wonen en werken dicht bij elkaar. Er is een gemeenschappelijke werkplaats voor ambachtslieden en een gemeenschappelijke ruimte voor werk en vertier;
- Focus op wonen, waar woonhuizen nu vaak prooi zijn van beleggen;
- Collectieve voorzieningen, zoals wasruimte, fietsenberging en mogelijk zelfs een keuken.



Figuur 19 : Impressie gemeenschappelijke werkplaats






Figuur 20 : Impressie gemeenschappelijke ruimte



Figuur 21: Impressie gemeenschappelijke tuin

Conclusie

Concluderend kan er gesteld worden dat:

- De aankoop van het stuk grond onder de Sint Jangildestraat  aanleiding geeft tot het betrekken van deze locatie tot het ontwikkelplan van de gemeente;
- Het totale oppervlakte van het perceel: 3.725 m² is
- Het gebruiksdoel industrie en wonen is;
- Het huidig energielabel D is;
- Het ontwikkelkader van de gemeente het creëren van een gezonde en veilige leefomgeving is;
- De gemeente drie scenario's heeft opgesteld, waarbij scenario 'open' het meest toepasselijk is in combinatie met Sint Jangildestraat ;
- Er twee mogelijke scenario's zijn voor het ontwikkelplan van de Sint Jangildestraat 
 - 1: Behoud & sociaal;
 - 2: Deels slopen & commercieel.
- Bij scenario 1 er 23 starterswoningen komen;
- Deze woningen hebben een privé tuin, gemeenschappelijke werkruimtes, stallingen en washok;
- Er gebouwd wordt van duurzame en circulair materiaal;

Bij scenario 1, de Cooperatie

- De leden hebben een lidmaatschap die toegang biedt tot alle gemeenschappelijke ruimtes en de privé woning;
- De cooperatie heeft als doel het in standhouden van de locatie, het zo duurzaam mogelijk onderhouden en bewonen en er is een non-speculatie beding, woningen toegankelijk voor starters
- De nadruk ligt op wonen, duurzaamheid en gemeenschap

Bij scenario 2, ruim wonen

- 50% gesloopt wordt en er twee woonbestemmingen komen;
- Door precedent werking verkrijgen we 2 extra woonbestemmingen
- De 4 woningen kunnen vrijstaand, 2 onder 1 kap of alle 4 binnen het huidige pand gerealiseerd worden

Bijlage 1: Hitte & Zon Analyse

Om te bepalen wat voor materiaal keuze er gebruikt gaat worden voor de nieuwe bebouwing of hoe de hoek van de ligging van de zonnepanelen moet komen, is een hitte en zonnestand analyse nodig.

Hittekaart

In figuur 6 toont de hittekaart van Beek de gevoelstemperatuur aan op een warme zomerdag. Hierin is te zien dat het ontwikkelgebied kan opwarmen tot wel 41 graden. Dit geldt ook voor [redacted]. Het is op te merken dat de gebieden met de laagste temperaturen bomen en struiken bevinden.

Zonnestand winter

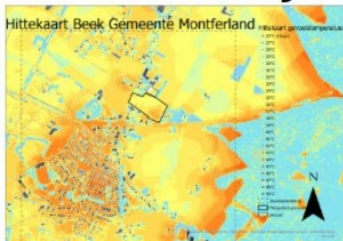
De boog en de hoeveelheid uren zon in de wintermaanden is beperkt. De graden van de boog is te zien in figuur 7.

Zonnestand zomer

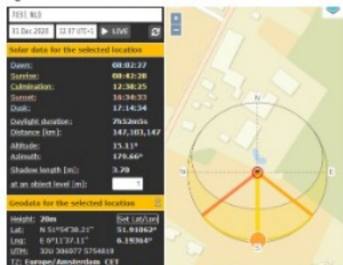
In de zomermaanden is te zien dat de zon twee keer zo langs schijnt. Hierom is de graden van de boog ook twee keer groter. De graden van de boog is te zien in figuur 8.

Zonnepanelen

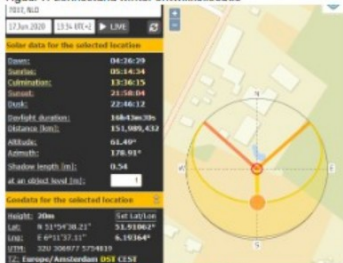
Uit bovenstaand informatie is op te maken dat zonnepanelen het meest rendement opleveren als zij richting het zuiden staan. Op platte daken geldt dat een hellingshoek van 45 graden de hoogste opbrengst opleveren.



Figuur 6: Hittekaart Beek



Figuur 7: Zonnestand winter ontwikkellocatie



Figuur 8: Zonnestand zomer ontwikkellocatie

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen