



3606 TRANSFORMATIE EN HERBESTEMMING DE GROENDIJK WAARDER

D 15-10-2021
O Fam. Kon



Vrouwenmantel 3 | 2871 NJ Schoonhoven | T 0182 - 32 01 11 | E info@verstoep.nl | www.verstoep.nl



DRIEBRUGGEN

WAARDER

PROJECTLOCATIE



PROJECTLOCATIE

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



LUCHTFOTO

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING

Aanleiding

Aan de Groendijck 24-30 te Waarder is het perceel van familie Kon gelegen. Op dit perceel was in het verleden een varkensvermeerderingsbedrijf aanwezig. Momenteel is de bedrijfsvoering op het perceel beëindigd en worden de herbestemmingsmogelijkheden, in overleg met de gemeente en de provincie, overwogen. Familie Kon had eerder bij de gemeente een verzoek ingediend om de bestemming 'Intensieve veehouderij 4.1' te wijzigen naar 'Milieucategorie 3.2', waarmee het mogelijk wordt om een bedrijventerrein ter plaatse op te richten.

Naar aanleiding van verschillende overleggen, heeft de gemeente aangegeven een voorkeur voor woningbouw te hebben. Binnen deze optie kunnen de voormalige varkenstallen getransformeerd/ herbestemd worden. Een woningbouwoptie is voor alle partijen meer wenselijk, dan het maximaal benutten van de mogelijkheden van het bestemmingsplan, waarbij er bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd kunnen worden of een intensief agrarische bedrijfsvoering voortgezet kan worden.

Doelstelling plan

Zowel familie Kon als de gemeente willen een plan ontwikkelen welke een meerwaarde heeft voor de inwoners van Waarder en Driebruggen. Hiermee willen ze bijdragen aan de volkshuisvesting; zij vinden het creëren van een plek waar mensen samen kunnen wonen, elkaar helpen en een oogje in het zeil houden, belangrijker dan het genereren van zoveel mogelijk financiële winst. De opbrengst van het project dient voldoende te zijn om in het levensonderhoud van familie Kon te voorzien.

Overweging opties

Momenteel is er 7.000 vierkante meter aan bebouwing op het perceel aanwezig. Het bestemmingsplan staat in totaal 14.000 vierkante meter aan bebouwing toe. Dit betekent dat de planologische mogelijkheden ruimer zijn dan de aanwezige bebouwing. Het is een optie om het huidige bedrijf te verkopen aan iemand die een varkensvermeerderingsbedrijf wil voortzetten.

Naast deze optie is het, volgens de vervolgfuncties van het bestemmingsplan, ook mogelijk om een bedrijventerrein van 7.000 vierkante meter op te richten, met bedrijfsverzamelgebouwen.

Bovengenoemde plannen zijn echter op een aantal vlakken, zoals op milieutechnisch gebied, niet wenselijk. Het is een kans om woningbouw op deze locatie te realiseren, aangezien het aantal bebouwde meters ter plaatse zal afnemen, de stikstofuitstoot van het intensieve agrarische bedrijf wordt beëindigd, de stankoverlast verdwijnt, de vrachtwagenbewegingen verdwijnen, de ontwikkeling niet ten koste gaat van het open landschap, en door hergebruik van bestaande gebouwen wordt er op een duurzame wijze omgaan met de reeds bebouwde ruimte. Deze context maakt dat mede gezien ook de ligging van het perceel, deze plek een uitgelezen kans biedt om hier een maatwerkoplossing te maken voor een bijzonder woonconcept. In dit projectboek willen wij de uitgewerkte woningbouwoptie voordragen en hierover met elkaar in gesprek gaan.

Bestemmingsplan

De projectlocatie heeft momenteel de bestemming 'agrarische doeleinden – intensieve veehouderij'. Daarnaast kent de projectlocatie de dubbelbestemming 'waardevol archeologisch gebied'. De locatie kent een bouwvlak die nagenoeg het gehele perceel omvat. Er zit ook nog een puntje in met een landschapswaarde / landschapselement.

Rondom de locatie zijn een aantal woonbestemmingen gelegen. Wanneer het intensieve agrarische bedrijf ter plaats verdwijnt, zal dit op milieugebied positieve effecten uitoefenen op deze omliggende bestemmingen; de stank verdwijnt namelijk. Echter, er zijn rondom de projectlocatie twee andere (intensieve) agrarische bedrijven gelegen. De afstand tussen de nieuw op te richten woningen en de dichtstbijzijnde agrarische gebouwen bedraagt minimaal 50 meter. Met deze afstand wordt voldaan aan de wettelijke eisen volgens de wet geurhinder en veehouderij. Met de ODMH is contact geweest over het aantal te houden dieren welk gerekend wordt tot de intensieve veehouderij. Bij de omgevingsdienst zijn hier geen gegevens bekend. Er is dus planologisch wel sprake van een intensieve veehouderij bestemming echter in de praktijk worden er geen intensieve dieren gehouden. Mocht het bedrijf toch een intensieve veehouderijtak willen opstarten dan zal het zich moeten houden aan de geldende wet- en regelgeving. De voorgenomen ontwikkeling staat, het kunnen uitoefenen van een (intensieve) veehouderij op de twee tegenovergelegen agrarische bedrijven niet in de weg. Verder kan hierbij nog opgemerkt worden dat er reeds bestaande woonbestemmingen dichterbij op de twee agrarische bedrijven zijn gelegen dan de beoogde planlocatie.

De archeologische waarden worden tijdens een herbestemming/transformatie niet geschaad, aangezien er niet in de grond geroerd wordt.

Beschrijving plannen

Het voornemen is om een gedeelte van de voormalige varkenstallen te transformeren naar woningen. Een ander gedeelte van de gebouwen zal worden gesaneerd om zo ruimte te creëren voor parkeergelegenheid en groen. Het aandeel aan verharding in het plan zal zoveel als mogelijk worden beperkt middels het gebruik van halfverharding. In het plan zullen bloem-, moes-, en kruidentuinen worden aangelegd. Ook zullen er struiken met kruisbessen worden geplant. Deze waren vroeger namelijk ook aanwezig op de locatie. Tevens kan er een dierenweide opgericht worden.

Het plan zal qua uitstraling refereren aan een boerenerf. Dit is ook de reden dat er een woning aan de voorzijde van het plan is toegevoegd. Deze woning moet dienen als drager van het boerenerf. De woningen zullen in de bestaande contouren van de schuren gecreëerd worden, en zullen hiermee een 'schuurachtige' uitstraling verkrijgen. Een impressie hiervan is weergegeven in het planboek.

De locatie van familie Kon zal als een soort leefgemeenschap gaan functioneren. De locatie zal mogelijk de naam gaan dragen als 'De Groendijckhof, Wonen met Meer'.

Zie het vervolg op de volgende pagina

verstoep



De Groendijckhof
Wonen met Meer

TOELICHTING

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

Op de Groendijckhof zal het concept 'Wonen met Meer' worden geïntroduceerd. Dit is een nieuw woon-, leef- en ondersteuningsconcept dat ervoor zorgt dat het Langer zelfstandig Thuiswonen dichtbij, op locatie is geregeld. Dit concept is nader toegelicht in 'Onderbouwing herontwikkeling voor de locatie: De Groendijck 24-30 te Waarder'. In het kader van dit concept zullen er plekken gecreëerd worden, waar men elkaar kan ontmoeten, zoals de gezamenlijke (pluk- of moes)tuin. Ook zal er een buurtschuur aanwezig zijn, welke kan dienen als ruimte voor ontmoeting en dagbesteding.

Het plan is dus om hoofdzakelijk, woningen, in de bestaande bebouwing te realiseren. Deze zullen levensloopgeschikt worden uitgevoerd. De appartementen hebben verschillende oppervlaktes variërend tussen de 70 en 100 vierkante meter. Een gedeelte hiervan kan als sociale huurwoning worden aangeboden en een gedeelte kan worden aangeboden op de particuliere verkoop- of verhuurmarkt. Naast de appartementen zal het plan bestaan uit de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen, welke geschikt zijn voor gezinnen en doorstromers. Mogelijk kan een aantal appartementen worden gerealiseerd voor starters of eenpersoonshuishoudens. Hierdoor ontstaat er een mix van doelgroepen op het perceel, wat bijdraagt aan het op zichzelf vitaal houden van het leefgebied. Uiteindelijk zal er sprake zijn van het toevoegen van 29 appartementen/woningen.

De inwoners van Waarder en Driebruggen krijgen het eerste halfjaar voorrang om een woning in het plan te bemachtigen. In de plannen is er nog ruimte voor maatwerk. De plattegronden kunnen op verzoek van kopers nog aangepast worden.

Duurzaamheid

De transformatie/herbestemming van de varkenstallen naar woningen betreft een duurzame ontwikkeling, aangezien de bestaande gebouwen behouden worden; er is geen sprake van nieuwe betontoevoegingen. Daarnaast beschikken de bestaande daken al over veel zonnepanelen. Deze worden deels gehandhaafd of overgeplaatst naar de te handhaven daken, zodat de ontwikkeling over veel zonnepanelen beschikt.

Parkeren

In totaal zijn er 53 parkeerplaatsen in het plan aanwezig. Wanneer de CROW-eisen voor betaalbare koopappartementen en sociale huurwoningen in het buitengebied aangehouden worden, geldt er een parkeernorm van 1,2 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning. Wanneer het gemiddelde hiervan vermenigvuldigd wordt met 26 woningen, zal dit betekenen dat er 42 parkeerplaatsen opgericht dienen te worden. Voor de vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen. Wanneer het gemiddelde hiervan vermenigvuldigd wordt met 3 woningen, zal dit betekenen dat er 8 parkeerplaatsen opgericht dienen te worden. Het aantal parkeerplaatsen voldoet hiermee aan de parkeernorm.

De parkeerplaatsen zullen op halfverharding worden vormgegeven en zullen groen worden ingepakt.

Verzoek

Graag lichten wij de nieuwe plannen aan de Groendijck 24-30 te Waarder, nader toe. Uiteraard zijn wij bereid om vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van dit planboek, te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Verstoep Bouwadvies | Architectuur



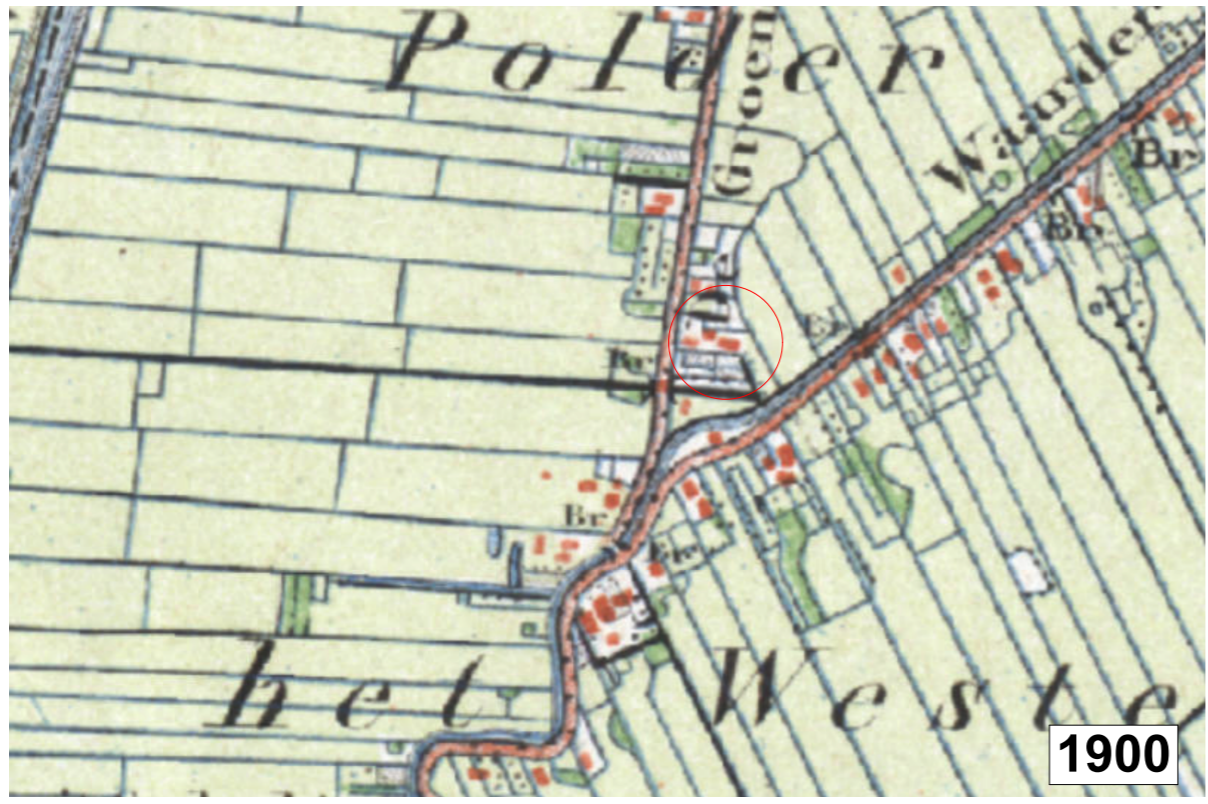
verstoep

■ BOUWADVIES

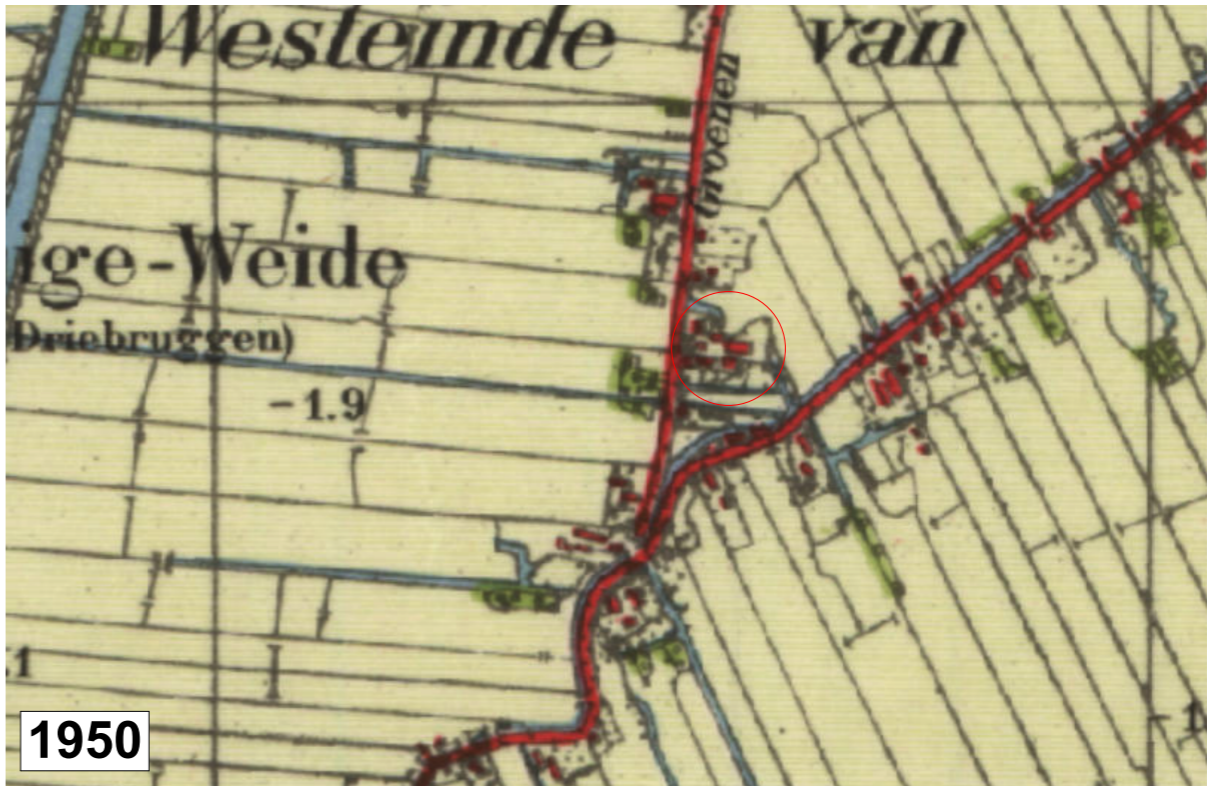
● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

TOELICHTING 2



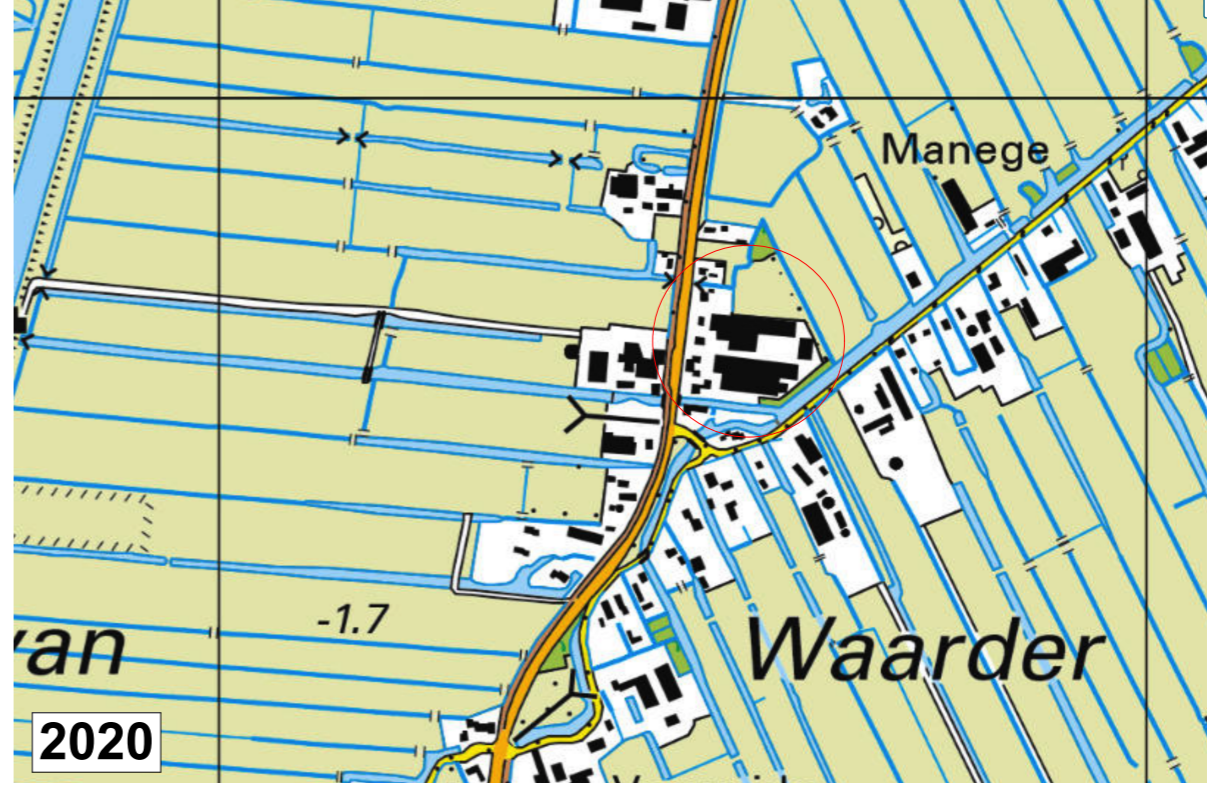
1900



1950



1975



2020

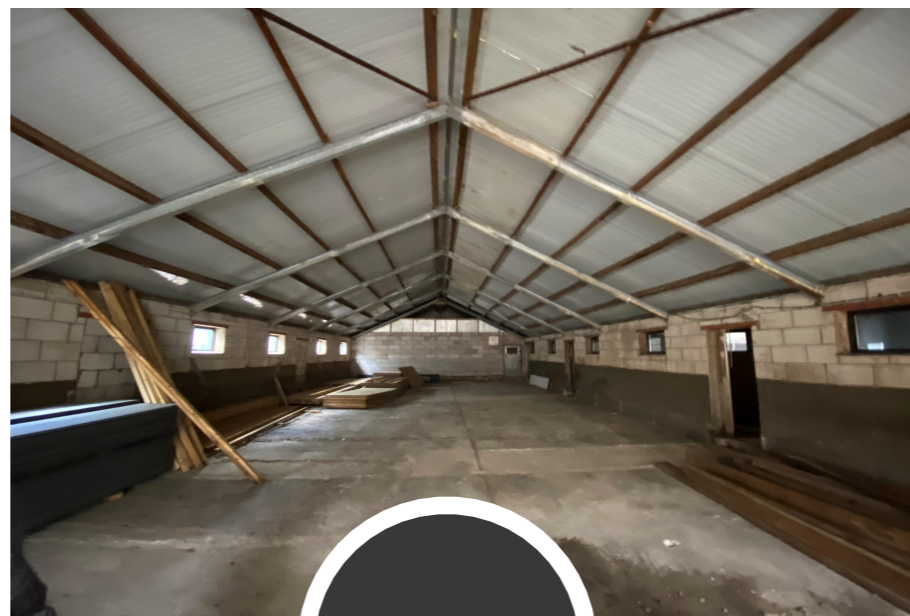
verstoep

TOPO-TIJDREIS

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



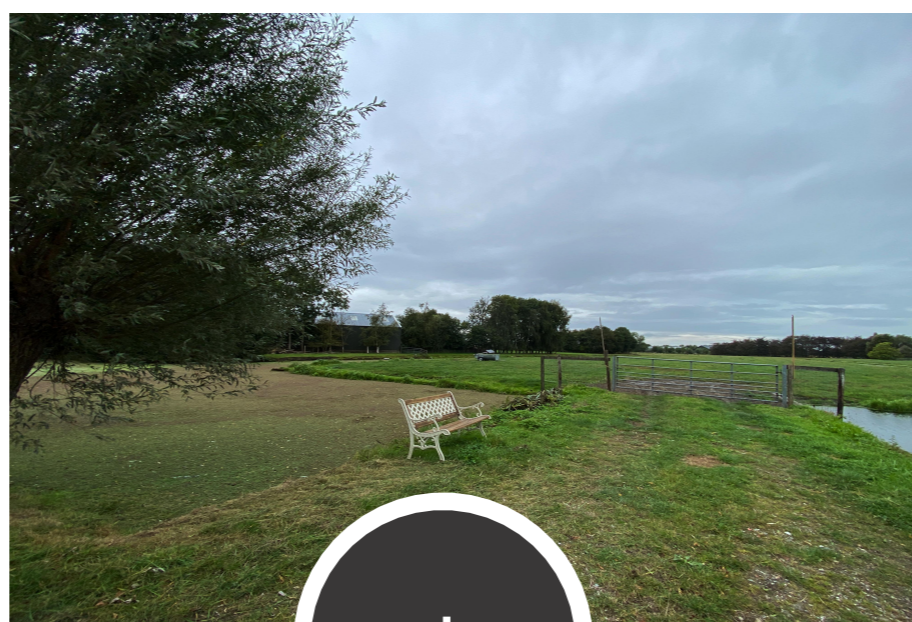
verstoep

FOTOBLAG

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



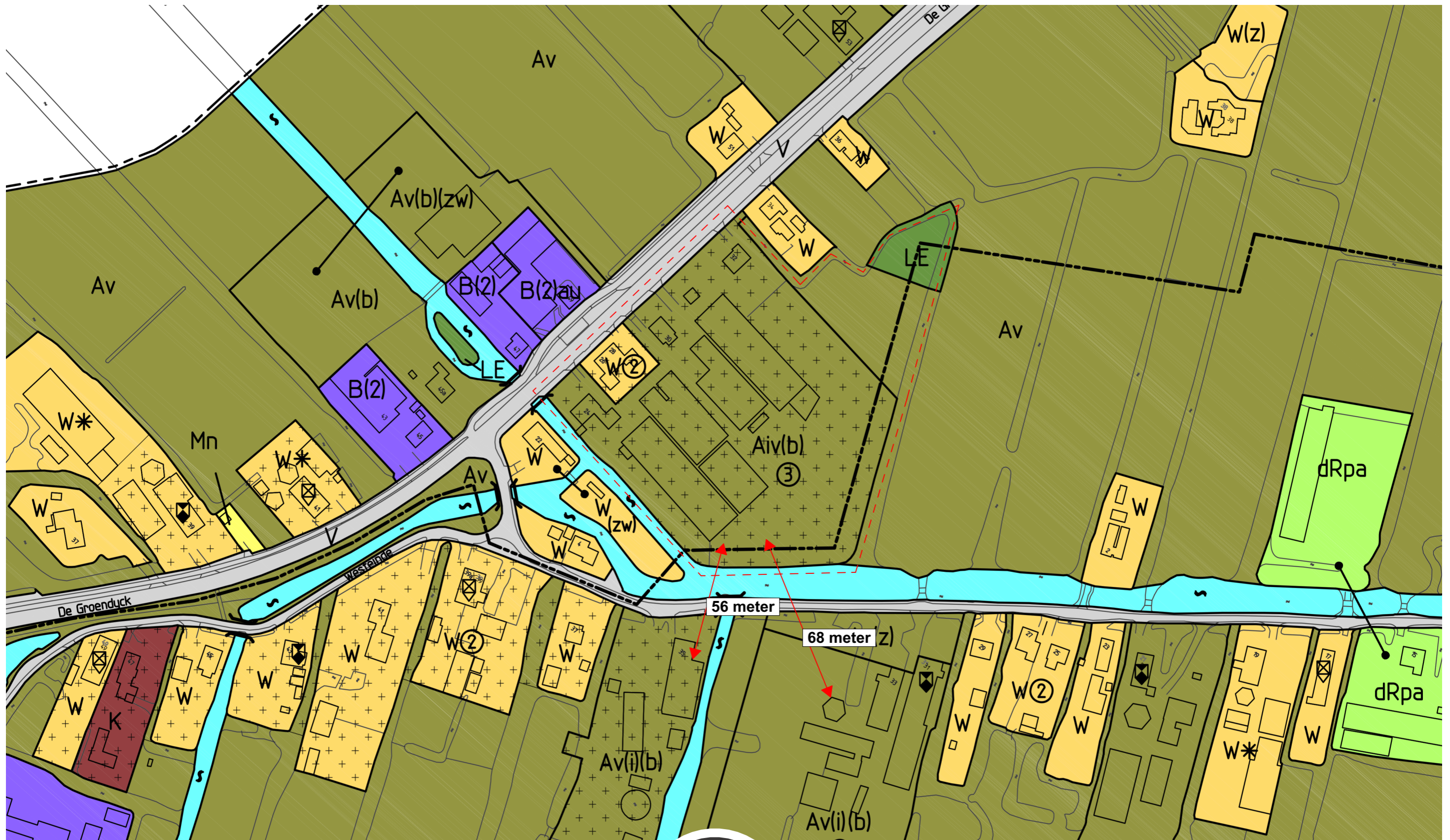
verstoep

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

FOTOBLAD



verstoep

BESTEMMINGSPLAN

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ONTWIKKELING



SITUATIE | 1:500

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING

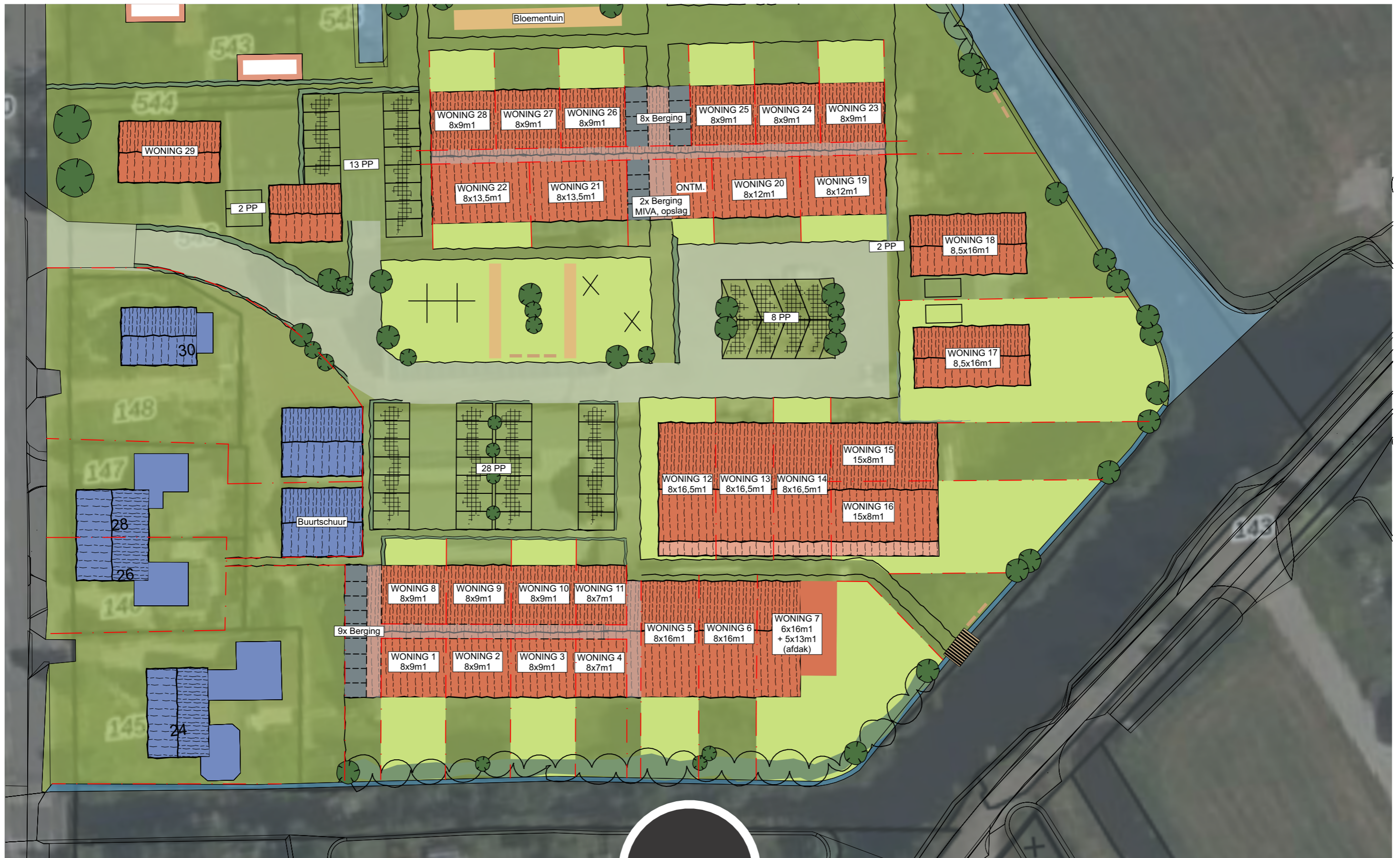


verstoep



SITUATIE | 1:1000

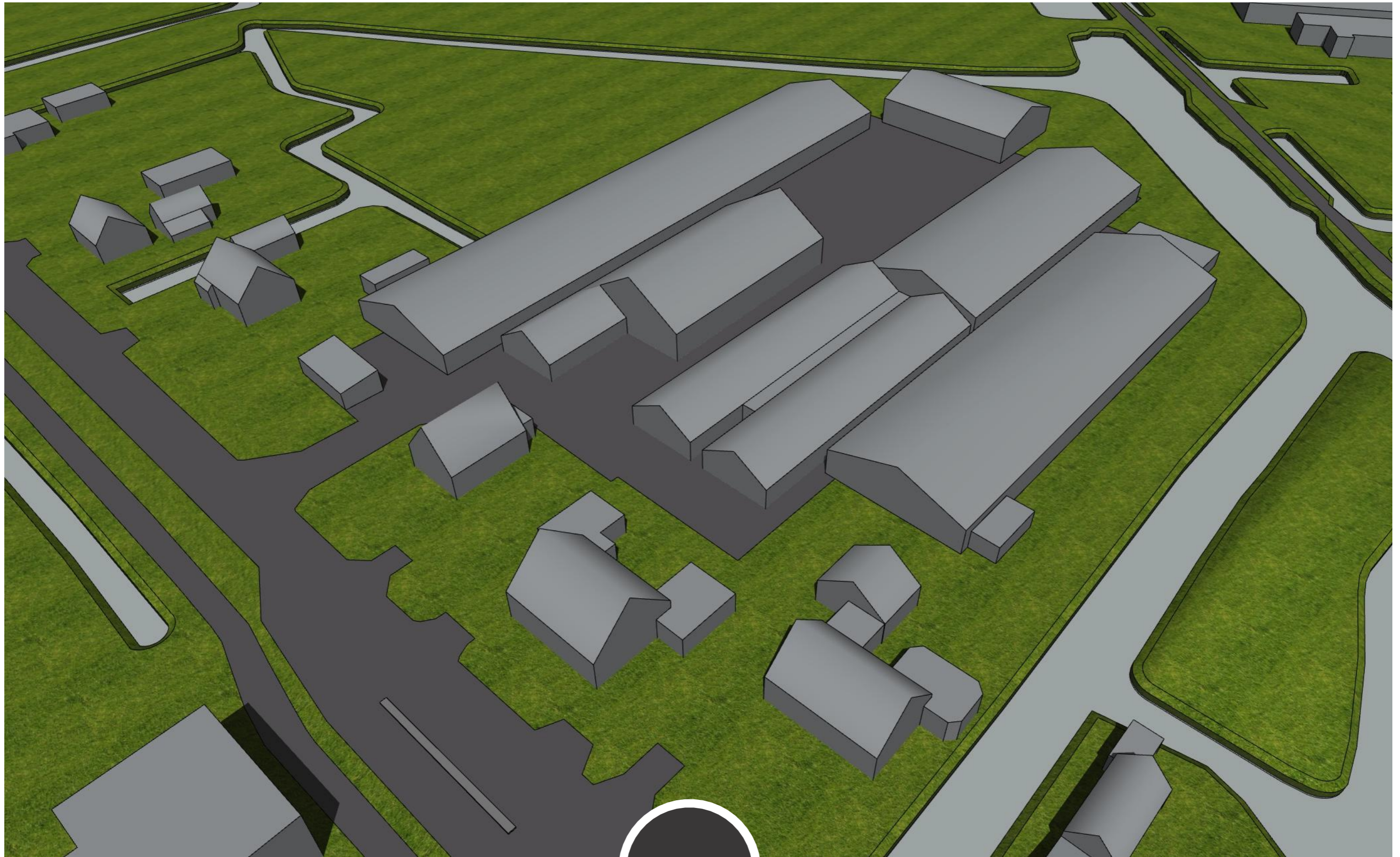
- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



verstoep

SITUATIE I 1:500

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE BESTAAND

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE GEWIJZIGD

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE BESTAAND (1)

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE GEWIJZIGD (1)

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE BESTAAND (2)

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



verstoep

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING

VISUALISATIE GEWIJZIGD (2)



verstoep

VISUALISATIE BESTAAND (3)

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE GEWIJZIGD (3)

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING





REFERENTIEBEELDEN GEBOUWEN

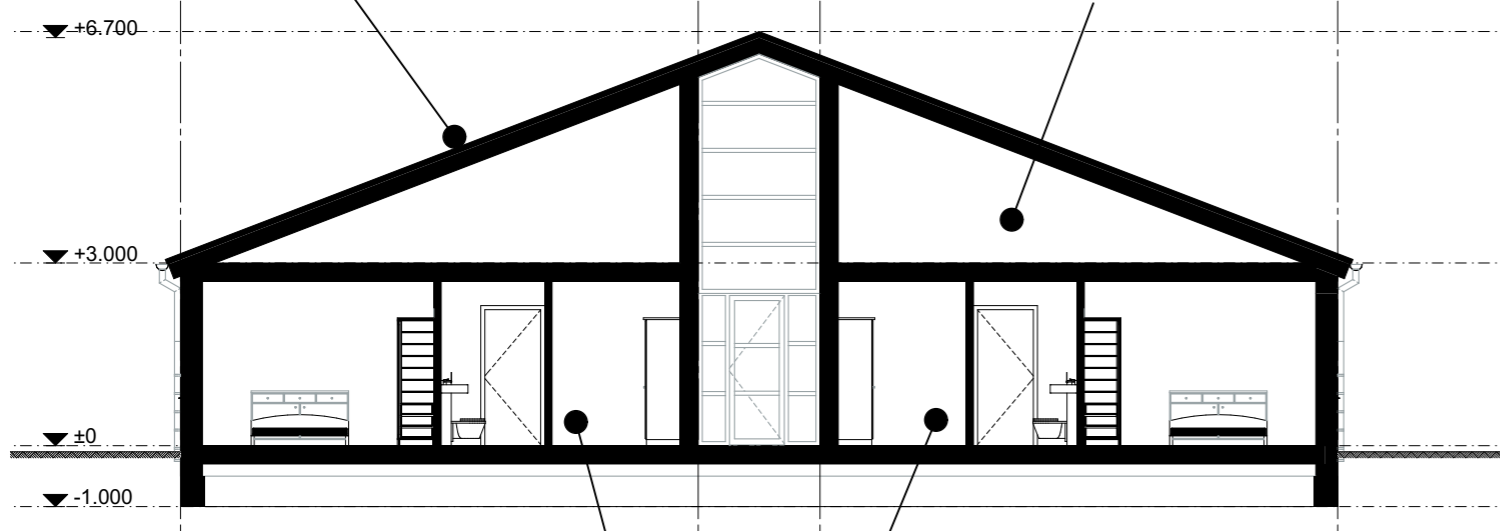
■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

DAK GESCHIKT VOOR ZONNEPANELEN

ZOLDER



LEVENSLLOOPBESTENDIGE APPARTEMENTEN



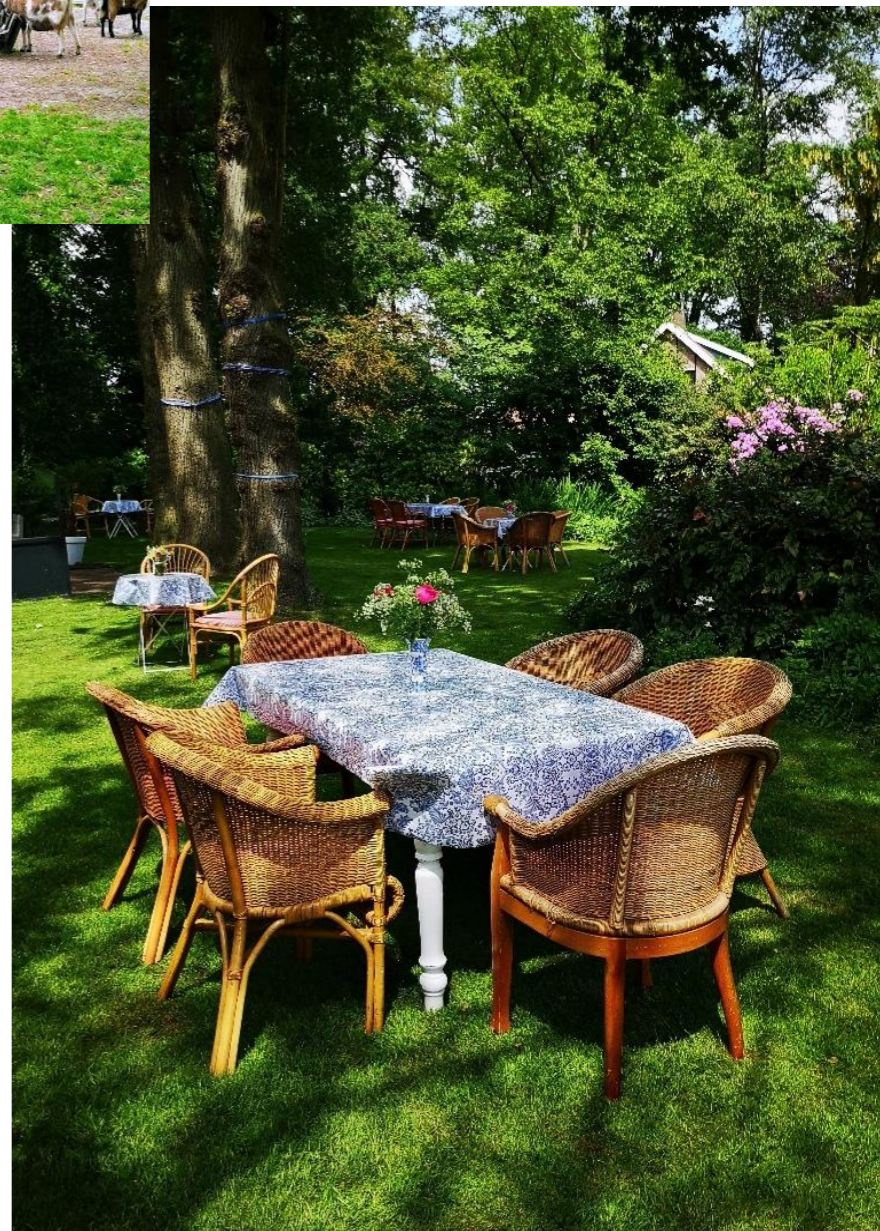
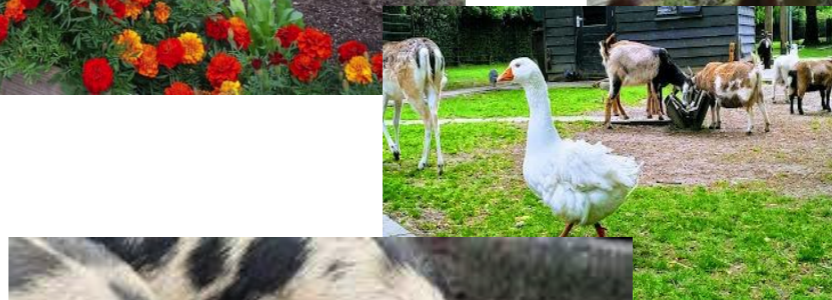
verstoep

REFERENTIEBEBEELDEN PLATTEGRONDEN

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

REFERENTIEBEELDEN SFEER

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING