

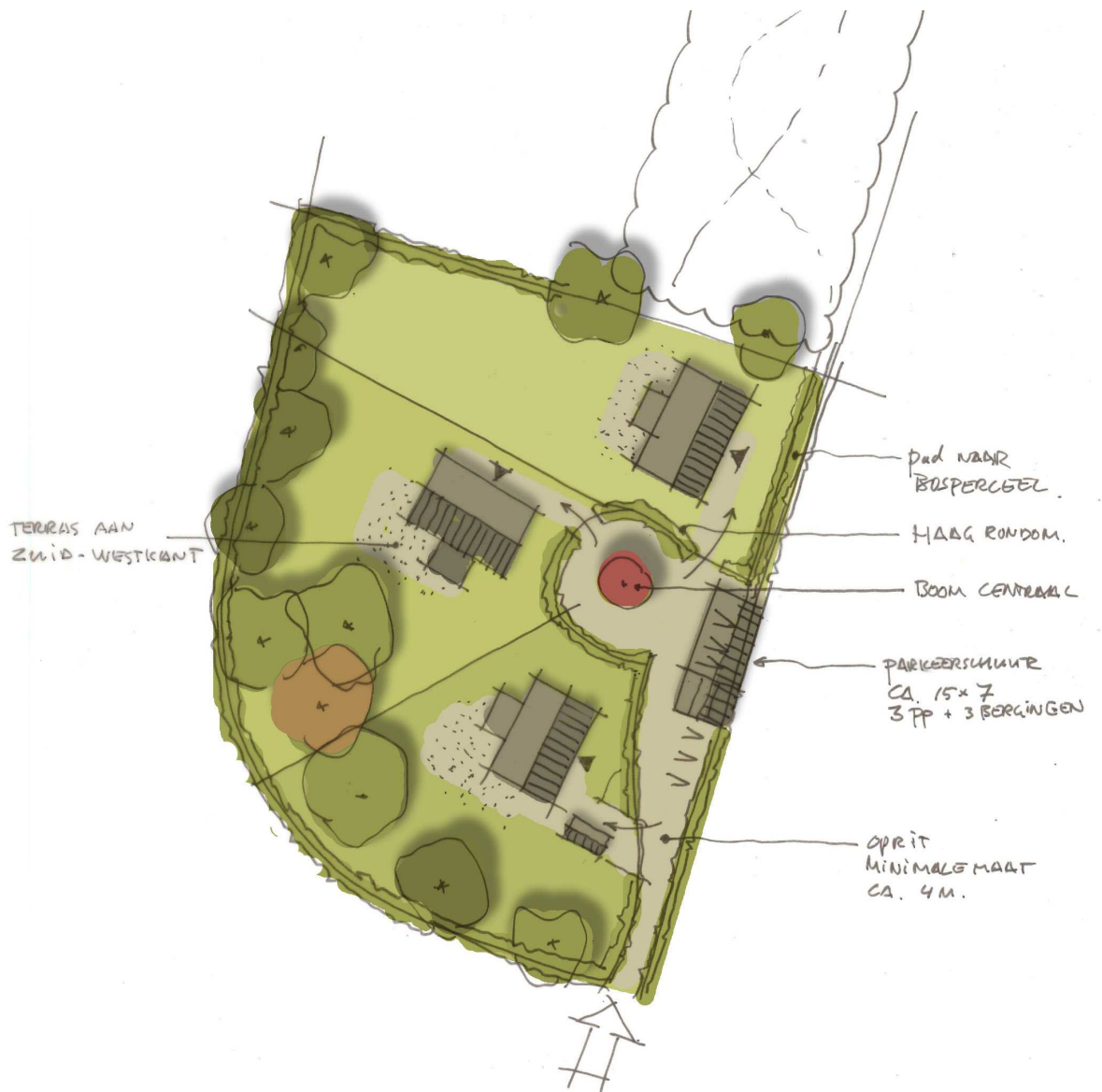
Memo

Aan wethouder T. Kool, gemeente Neerijnen
Van Fam. Hilbers/Kolman/Voskamp
Datum 13 oktober 2013

Rondeelstraat 67
3813 ZV Amersfoort
033 4804425

Onderwerp CPO-initiatief Zandstraat 1 Opijnen

CPO-initiatief Z1



Op 3 oktober 2013 hebben wij een onderhoud gehad met de heer T. Kool, wethouder Wonen van Neerijnen. Wij hebben dit gesprek aangevraagd om ons initiatief toe te lichten, onze schetsen te laten zien en een indicatie te krijgen of deze schets uitgangspunt voor verdere uitwerking kan zijn. Ter voorbereiding op dit gesprek hebben wij in een notitie globaal een aantal punten benoemd die voor ons belangrijk zijn om te bespreken. Naar aanleiding van ons gesprek hebben we de notitie aangevuld met door u aangedragen vragen en opmerkingen. Tevens vindt u achtergrondinformatie over ons initiatief.

1. Inhoud:

1. Beschrijving locatie
 2. CPO-initiatief, wie zijn wij
 3. Aansluiting bij het gemeentelijk beleid
 4. Ondernomen stappen
 5. Zijn er alternatieven voor 3CPO in Neerijnen?
 6. Slot
- Bijlage: bouwkundige conditie

Bronnen:

<http://www.funda.nl/koop/opijnen/bouwgrond-48694973-zandstraat/de-adviesnota-gemeente-Neerijnen-over-de-ontwikkelmogelijkheden-van-de-locaties-bijgevoegd-bij-koopbrochure>.
<http://www.nederland-in-beeld.nl/Gelderland/Opijnen/Zandstraat.html>
http://www.neerijnen.nl/wonen_en_leven/dorpen,_kernen_en_wijken/_woonvisie_neerijnen_2012_-_2020
<http://raad.neerijnen.nl/informatie/Collegeprogramma-en-coalitieakkoord/collegeprogramma-2011-2014>
http://www.nxtlandscapes.nl/?page_id=46

2. Locatie

Aan de Zandstraat 1, 4184 ED in Opijnen wordt een bouwka­vel te koop aangeboden met afmetingen van 3760 m² met woonhuis en bijgebouwen. De kavel is gesitueerd rond het oorspronkelijke woonhuis (inhoud 1.060 m³), waarbij de mogelijkheid aanwezig is om de bijgebouwen (van 182 m² en 325 m²) te slopen en te vervangen door een aan de Slotstraat te situeren nieuwbouwwoning dan wel alle gebouwen te slopen en het perceel van circa 3.760 m² op te splitsen in drie afzonderlijke woningkavels.

Volgens de gemeente Neerijnen is het opsplitsen van de gehele kavel aan de Zandstraat in drie separate kavels vanuit een stedenbouwkundige oogpunt acceptabel¹. In een adviesnotitie worden nadere voorwaarden gesteld aan de splitsing. In deze adviesnotitie is een verkavelingssuggestie opgenomen. Kadastrale gegevens: Est en Opijnen C 2763. De bouwka­vel wordt te koop aangeboden door Makelaardij Heleen van Donk in Culemborg, contactpersoon Mevrouw W. van Kessel.

3. Ons initiatief

Wij zijn op zoek naar een plek in Neerijnen of omgeving waar wij als drie echt­paren apart, maar in elkaars nabijheid kunnen wonen. De achterliggende gedachte is die van onderlinge zorg. Ouder worden overvalt je niet, daarom bereiden wij ons na het uitvliegen van onze kinderen voor op de nieuw levensfase. Door de mogelijkheid van onderlinge zorg te benutten denken wij langer zelfstandig te kunnen wonen en minder snel een beroep te hoeven doen op professionele zorg. Ons oog is gevallen op de bouwka­vel aan de Zandstraat in Opijnen. Wij hebben de opstellen samen met de makelaar bekeken en wij denken dat het voor ons geschikt zou kunnen worden gemaakt om daar te gaan wonen.

Het initiatief willen we graag in zelfbouw, of in vaktermen, in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) realiseren. Wij hebben ons in deze vorm van opdrachtgeverschap verdiept en stappen genomen om onze plannen langs deze weg te realiseren.

Wij hechten aan goede samenwerking met de gemeente en hebben de intentie om bij de planuitwerking goed overleg met de omwonenden te hebben.

4. Aansluiting bij Woonvisie gemeente Neerijnen 2012-2020, het advies t.a.v. de kavel van de gemeente Neerijnen en het collegeprogramma-en-coalitieakkoord 2011-2014

In het advies van de gemeente Neerijnen van 30 juli 2009 stelt de gemeente dat het opsplitsen van het perceel naar drie separate kavels uit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is. Aangegeven is dat de voorkeur uitgaat van een clustering van de nieuwe woningen en het bewaren van de afstand van de woning tot de straat. Met dit advies als uitgangspunt zijn door onze stedenbouwkundige en onze architect verkennende schetsen gemaakt.

In de Woonvisie Neerijnen ² zijn veel aanknopingspunten te vinden.

Bladzijde 12: *“Opijnen heeft een plancapaciteit van 35 en een behoefte van 104”.*

¹ advies t.a.v. de kavel van de gemeente Neerijnen d.d. 30/07/ 2009

² Woonvisie gemeente Neerijnen 2012-2020, vastgesteld door de Raad op 28/06/2012

Wij bouwen drie levensloopbestendige woningen die duurzaam aan de woningvoorraad van Opijnen worden toegevoegd.

Bladzijde 14: *"opgave is om ruimtelijk nieuwe capaciteit te vinden, binnen de contouren zijn niet of nauwelijks nog mogelijkheden. Toch zal binnen Opijnen naar locaties moeten worden gezocht.*

conclusie: onderzoeken in hoeverre er toch nog aanvullende locaties in Opijnen kunnen worden gevonden".

Wij denken dat de kavel Zandstraat 1 een kleine aanvullende locatie is.

De inzet wordt samengevat op bladzijde 22:

Opijnen : incidentele, inpasbare woningbouw is mogelijk.

Wij denken dat bij ons initiatief sprake is van incidentele, inpasbare woningbouw

Bladzijde 26: *"de gemeente is grote voorstander voor consumentgerichte ontwikkeling van woningen. deze kan verschillende vormen aannemen: CPO, individuele bouwkvavels, casco-bouw, afbouwpakketten etc. Het is ons gebleken dat veel woningzoekenden dergelijke oplossingen graag ter hand zouden willen nemen, maar dat zij als het ware met twee linker handen tegenover de materie staan".*

U wilt deze groep hulp bieden. Wij nemen deze hulp graag aan om ons CPO-initiatief te verwezenlijken.

Bladzijde 27: *"belang van energiezuinigheid".*

Wij hechten hier grote waarde aan. Ons initiatief gaat uit van duurzaam bouwen. Wij hebben een bouwbedrijf geselecteerd dat werkt volgens een milieubewust en toekomstgericht principe waarbij de woning optimaal is geïsoleerd, wat resulteert in een perfect binnenklimaat ('passiefbouw'). Dit duurzame bouwsysteem in combinatie met de passende architectuur biedt de mogelijkheid tot bewust wonen tegen lage energielasten. Door die minimale energiebehoefte, in combinatie met het toepassen van de juiste materialen en productiewijze, wordt een enorme stap gezet in de CO₂-reductie en wordt het milieu minimaal belast. De bouwschil van deze woning heeft een gemiddelde Rc-waarde (warmteweerstand) van 3,5. Dit ligt aanzienlijk hoger dan de standaard Rc-waarde die is vastgelegd in de Nederlandse regelgeving. Bij realisatie ligt het accent op hoogwaardige kwaliteit in natuurlijke materialen en in innovatieve toekomstgerichte oplossingen in onderlinge zorg en service.

In het Collegeprogramma-en-coalitieakkoord 2011-2014 ³ staat dat het college in overleg met betrokkenen in deze bestuursperiode wil onderzoeken welke mogelijkheden zich aandienen om op een vernieuwende wijze, kleinschalige woningbouw projecten te realiseren. Bijvoorbeeld door collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Wij herkennen ons in dit programmapunt en het college kan door ondersteuning van ons CPO-initiatief concreet uitvoering geven aan dit programmapunt.

5. Ondernomen stappen

- Twee keer een schouw van het perceel en kavel met mevrouw van Kessel van Makelaardij Heleen van Donk in Culemborg en een door ons ingehuurde bouwkundige.
- Verkenning en verkavelingsschets door een stedenbouwkundige in Amsterdam. Schetssessie met stedenbouwkundige resulterend in vijf verkavelingsschetsen.

³ Op bladzijde 21 onder het Programma 8: Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

- Bouw- en verkavelingsadvies ingewonnen bij VDM woningen in Almere, VDM Woningen bouwt sinds 1880 duurzame, hoogwaardige en energiezuinige woningen.
- Globaal schetsontwerp van Toeck Ingenieurs- en adviesbureau in Drachten.
- Sloopadvies ingewonnen bij: Blijleven Sloopwerken uit Wadenoijen. Blijleven heeft ons geadviseerd over de asbestverwijdering van de rand onder de dakgoot en de verwijdering Olietank inclusief certificaat.
- Oriënterend gesprek met mevrouw Peeters van de gemeente Neerijnen.
- Overleg met wethouder Kool en mevrouw Peeters.
- Overleg en beoordeling alternatieve locaties met mevrouw van Kessel van Makelaardij Heleen van Donk in Culemborg.
- Kennismaking en overleg met de burens en tevens partieel eigenaar van de locatie.

6. Zijn er alternatieven voor 3CPO in Neerijnen?

In het gesprek met mevrouw Peeters d.d. 19 september j.l. zijn onder meer twee vragen aan de orde gekomen.

De optie bestaande woning renoveren. Bij ons bezoek aan de woning hebben wij een renovatie-expert meegenomen. Bij de schouw bleek dat de binnen de woning geen originele elementen meer aanwezig zijn en dat vanwege de slechte bouwtechnische en woontechnische conditie van het woonhuis en de twee schuren het raadzaam is voor deze locatie een nieuwbouwprogramma te ontwikkelen. In de bijlage hebben wij illustraties opgenomen van de huidige bouwtechnische conditie van het pand en de bijgebouwen.

Tevens kwam de vraag aan de orde waarom deze plek en niet een locatie elders in de gemeente. Ons antwoord is dat wij - behalve dat wij uitermate gecharmeerd zijn van de kwaliteit en de passendheid van de locatie - hier snel kunnen en willen starten met de ontwikkeling, omdat onze financiering op orde is en wij nu tijdelijk in een huurhuis (gaan) wonen.

Wij voegen duurzame kwaliteit toe aan een belangrijke zichtlocatie in de dorpskern van Opijnen. Wij denken dat wanneer wij hier niet gaan investeren dat er geleidelijke verpaupering zal kunnen optreden wat weer kan leiden tot het ontstaan van een zogenaamde "rotte kies" in het fraaie dorpsgezicht. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing staat op instorten, de fruit-sorteer schuur is niet meer toegankelijk, er is instortingsgevaar en de kans op ongelukken zal in de loop der tijd alleen maar toenemen.

We gaan duurzaam bouwen en verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van de dorpskern. Door middel van CPO, een nul-treden en levensloopbestendig bebouwing wordt 1 woning die niet voldoet aan de woningvraag onttrokken en vervangen door 3 woningen die aansluiten op de woonbehoefte in Neerijnen.

Tevens kunnen we doordat we gezamenlijk willen bouwen de onderlinge ontwerpen op elkaar afstemmen zodat er kwalitatief goed beeld ontstaat.

Voordeel van deze locatie is dat direct gestart kan worden.

In het gesprek met mevrouw Peeters biedt de gemeente Neerijnen ons de volgende alternatieve locaties aan voor een CPO-project voor de bouw van drie woningen.

1. De bouwlocatie Haaften Noord, de start bouw is nog onbekend, Haaften Noord zal na 2020 worden afgemaakt waardoor we nog jaren met bouwoverlast worden geconfronteerd.
2. bij de bouwlocatie Ophemert Slingerbos is de start bouw 2014, maar moet het plan nog aangepast worden aan de huidige markt. Op de website wordt nog geen startdatum voor de bouw vermeld.

3. Tuijl, De bouw van Klingelenberg is gepland in enkele fasen. Inmiddels is fase 1a (35 koopwoningen, 25 vrije bouw kavels en 8 huurwoningen) nagenoeg verkocht, gebouwd en opgeleverd. Nu in de verkoop 6 starterswoningen in de statige T-boerderij.
4. Buitendijkse gebied waar sinds 1960 het bedrijf Bitumarin. Ik lees het volgende op internet: Het zal peperdure grond zijn, want het moet eerst nog gereinigd worden. Bitumarin, onderdeel van Heijmans NV, maakte er een halve eeuw met bitumen bewerkte onderdelen voor de waterbouw.
5. Varik, Molenblok , geïnformeerd bij de makelaar. Antwoord "dit gaat nog wel lang gaat duren voordat dit ooit gaat komen."
6. Waardenburg, Steenweg 6: bouwblokken opgenomen voor 4 woningen (woonwerkwoningen). Feit is dat deze bouw kavels al jaren te koop worden aangeboden, maar er is geen vraag naar. Aan de noordzijde bevindt zich een woon-werkgebied, maximaal milieucategorie 2. Aan de zuidzijde een griendgebiedje dat in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan bescherming heeft gekregen. Dit bestemmingsplan moet nog in werking treden.
7. Heesselt, Ruimte voor ruimte Aan de Donkerstraat in Heesselt zijn bouwblokken opgenomen voor realisatie van enkele woningen. ontwikkelaar Heijmans.
8. Ruimte voor Ruimte Opijnen. Aan de dijk, Oude Zandstraat bouwblokken opgenomen voor 5 woningen.
9. Gebied ten noorden van Steenweg 57 in Waardenburg. Op Steenweg 57 zal de COOP zich binnen 2 jaar vestigen. Het gebied erachter kan ontwikkeld worden voor woningbouw (circa 60 woningen). Nog geen planning.

De makelaar geeft aan dat deze bij VanKesselKroezen Makelaars bekend zijn, maar de makelaar geeft aan dat in deze tijden al de nieuwbouwplannen in de ijskast zijn gelegd.

Het zijn andere locaties dan in Opijnen, dit zijn nieuwbouwwijken en Opijnen is een soort van inbreiding.

De prijs/grootte ratio van de locatie Zandstraat is voor ons haalbaar en waarschijnlijk competitief vergeleken met de hierboven genoemde locaties. Daarbij is de locatie zo passend voor de drie te ontwikkelen woningen in de beslotenheid van een met groen omzoomd hofje dat wij ondanks dit aanbod van de gemeente graag ons ideaal op de Zandstraat 1 willen verwezenlijken.

7. Slot

Wij hebben kennis genomen van de adviesnota van de gemeente Neerijnen. Wij hebben op basis van deze adviesnota een eerste schets laten maken van een mogelijke verkaveling en bebouwing die in overeenstemming is met het bestemmingsplan en uw adviesnota.

Wij zijn ons bewust van het gegeven dat de gemeenteraad op donderdag 26 september m.b.t. de Woonvisie heeft gekozen voor Scenario 3 plus. Ook binnen dit scenario moet het ons inziens mogelijk zijn voornoemd kavel in CPO te ontwikkelen.

Wij hebben in een gesprek met de wethouder ons initiatief toegelicht en onze schetsen laten zien. Graag zouden we nu een stap verder willen gaan met de uitwerking van ons plan.

**Bijlage: Bouwtechnische en woontechnische staat van de woning
Zandstraat 1 Opijnen**

De woning wordt al enige jaren niet meer bewoond. Bij inspectie blijkt de woning op veel plaatsen lekkages vertoond. De hemelwaterafvoer functioneert onvoldoende.

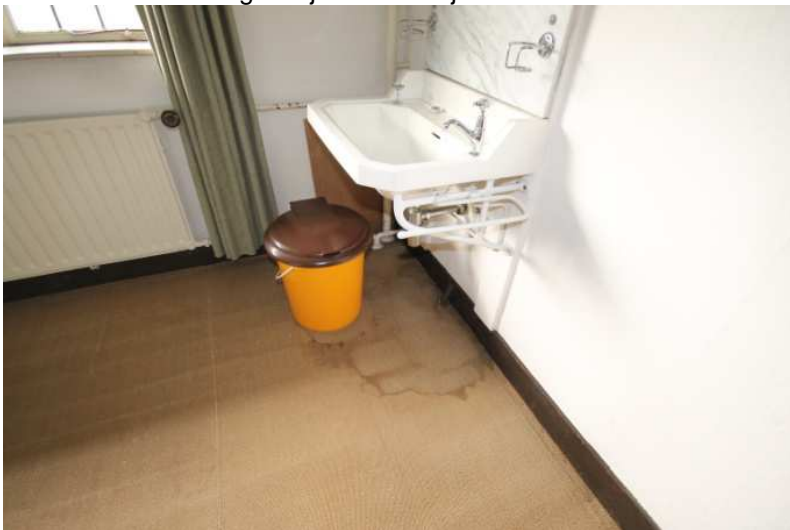


In veel vertrekken is sprake van doorslaand vocht. Kortom de woning is zo lek als een mandje.





Ook de binnenleidingen zijn niet lekvrij



De raamkozijnen lekken en de aansluiting naar balkon is verweerd



De installaties zijn sterk verouderd en moeten gesaneerd worden met name de oliestook



Er is sprake van ongelijke setting tussen hoofdgebouw en uitbouwen. Dit heeft geleid tot ernstige verticale scheurvorming



Asbest in de kap



Andere opstallen zeer slechte staat

