

# Glastuinbouwsanering

Op diverse locaties binnen de gemeente Neerijnen



# Ontstaansgeschiedenis

Diverse partijen binnen gemeente hebben te maken met leegstaande glasopstanden, welke door schaalvergroting in de sector niet meer voor glasteelt gebruikt zullen worden.

Sloop in het kader van Ruimte voor Ruimte is een wenselijke optie, maar niet altijd haalbaar doordat partijen 'te weinig glas hebben', geen behoefte hebben aan een woning of een compensatiewoning ter plaatse stedenbouwkundig en milieutechnisch niet wenselijk is.

Gevolg is dat glasopstanden blijven staan en verpauperen.

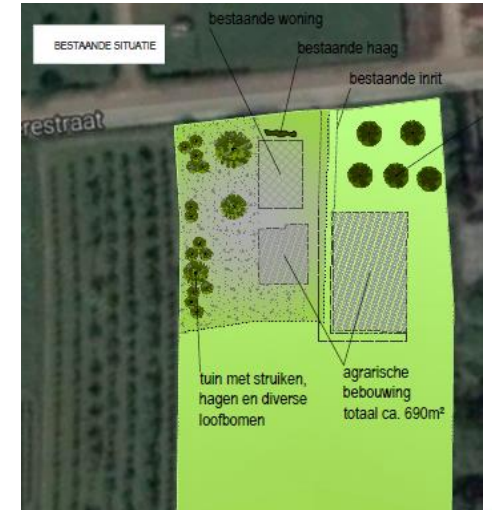
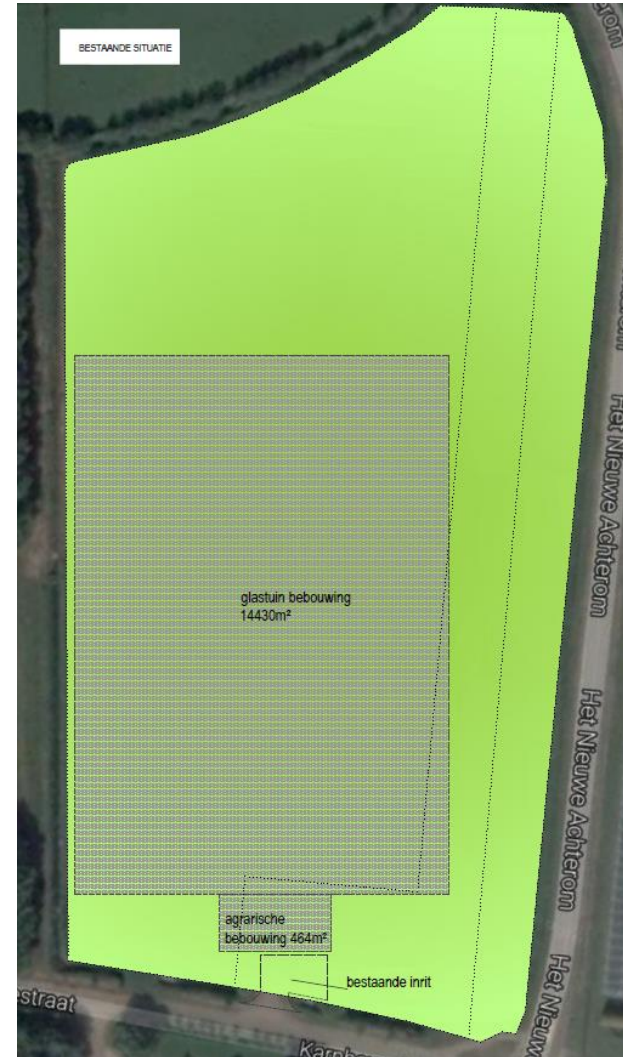
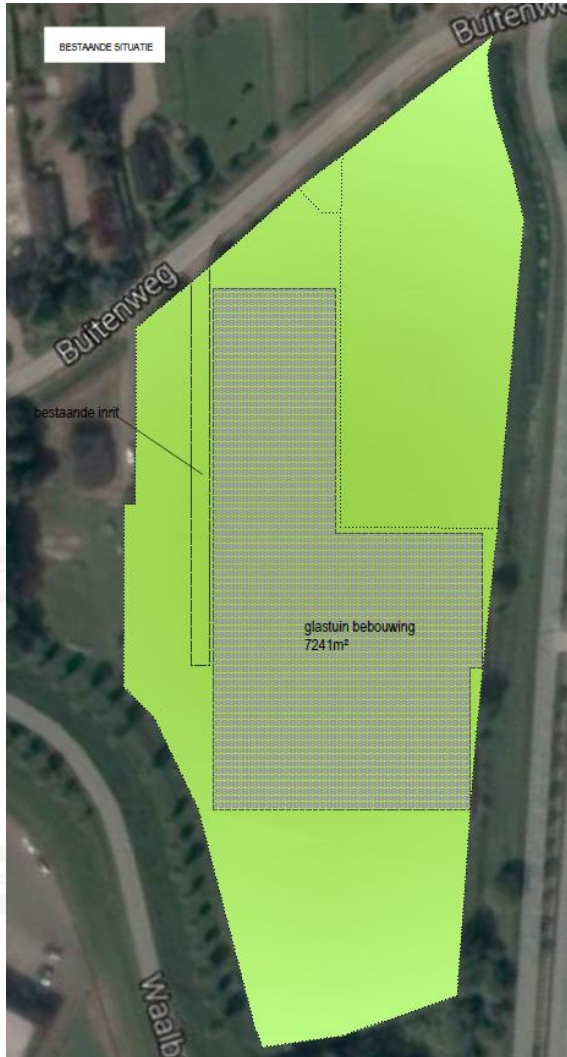
Bovenstaande heeft ertoe geleid dat enkele partijen elkaar hebben opgezocht om gezamenlijk tot een oplossing / plan te komen.

# Deelnemende partijen / locaties

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. Familie Brals       | Buitenweg 4 Haaften<br>(tegenwoordig nummer 46) |
| 2. Familie van Rooijen | Bouwing 1 Tuil                                  |
| 3. Familie van Tuijl   | Karnheuvel 16 Est                               |
| 4. Familie Wever       | Gerestraat 3 Heesselt                           |

Tussen partijen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot kosten / opbrengsten en verantwoordelijkheden. Tussen partijen is afgesproken dat Familie van Tuijl richting gemeente zal optreden als contactpersoon.

# Plan / het verzoek



# Plan / het verzoek



# Plan / het verzoek

Realisatie van compensatiewoningen / omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

Locatie	bedrijfswoning	Realisatie compensatiewoningen
Buitenweg 4 Haaften	Geen	2 vrijstaand
Bouwing 1 Tuil	Handhaven: 1	Geen, wel schuur 300m <sup>2</sup> bij bestaande woning
Karnheuvelsestraat 16 Est	1 reeds vergund, nog niet gebouwd	5 vrijstaand 3 in woongebouw
Gerestraat 3 Heesselt	Handhaven: 1	Geen, wel schuur 150-200m <sup>2</sup> bij bestaande woning

# Plan / het verzoek



# Plan / het verzoek



INRICHTINGSSCHETS VARIANT 4- KARNHEUVELSESTRAAT 16 - EST



# Onderbouwing

- Door verschillende locaties te koppelen ontstaat een complexere projectopbouw, maar worden ook kansen gecreëerd.
  - Op vier verpauperde locaties met glas en bedrijfsopstallen wordt geamoveerd. Dit geeft een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
  - Het verwijderen van dergelijke opstallen en het voeren van bestemming wijzigingsprocedures zijn kostbaar en tijdrovend. Door dit gezamenlijk aan te pakken is realisatie mogelijk;
  - Realisatie van de meerderheid van de compensatiewoningen op de meest wenselijk plaats nabij woonkern Est;
  - Het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad geeft een bijdrage aan de leefbaarheid van een dorp. Genoemde woningen zijn in aantallen reeds vervat in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan.

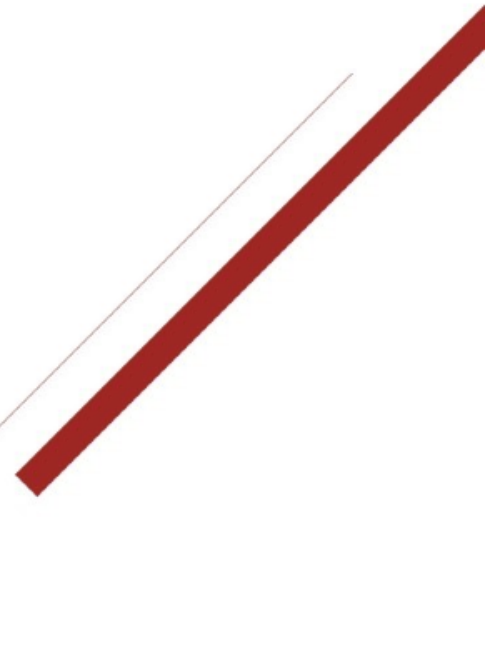
# Onderbouwing

- Maatwerk voor de haalbaarheid van het plan is noodzakelijk.
- Woningaantallen zijn conform gemeentelijk beleid, maximaal 10 eenheden. Typologie wijkt echter deels af, er worden in verhouding meer vrijstaande woningen gemaakt.
- Meer vrijstaande woningen zijn noodzakelijk omdat:
  - Hoge sloopkosten (i.v.m. asbest etc.)
  - Woningen worden geconcentreerd in Est in een nieuw te realiseren woonhof met veel infrastructuur. Deze infrastructuur geeft kwaliteit aan het plan, maar vergt een grote investering. Bij 'regulier' ruimte voor ruimte wordt aan de bestaande infrastructuur gebouwd en zijn dergelijke investeringen niet noodzakelijk.
  - Meer kosten door maatschappelijke planelementen (wanderverbinding, landschappelijke inpassing, zorgwoningen)
  - Vraag naar vrijstaande woningen voor particulier opdrachtgeverschap (doorstroomwoningen)

# Toetsing gemeentelijke uitgangspunten

- 1. Er moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt.**

De basis is de sanering van verschillende verpauperde voormalige kassen en bedrijfsloodsen op vier verschillende locaties binnen de gemeente Neerijnen. Met het slopen van het overtollige glas en bedrijfsbebouwing ontstaat op alle plaatsen een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



# Toetsing gemeentelijke uitgangspunten

- 2. Er moet behoefte zijn aan het soort woningen. Dit wordt getoetst aan het actuele woningbehoefteonderzoek. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar (levensloopbestendige) woningen voor doelgroepen starters en senioren.**

Vrijstaande woningen zijn de categorie waar, volgens de regionale woonvisie, ruimschoots de meeste behoefte aan is (25%+). Bijkomend voordeel van vrijstaande (duurdere) woningen is dat deze bijdragen aan het realiseren van doorstroming binnen de bestaande bouw.

Een recente bewonersavond in Est uitgewezen dat er vraag is naar nieuwbouw van woningen en met name voor doorstroming. Het dorp Est kent een hoge mate van sociale binding, waardoor mensen er graag blijven wonen.

Met het plan wordt tevens voorzien in een woongebouw met 3 zorgwoningen. Door deze zorgwoningen wordt direct ingespeeld op de door de gemeente aangegeven behoefte. Door de initiatiefnemers is reeds contact met Wittebergzorg voor de zorgleverantie. Tevens wordt hiermee voldaan aan de richtlijn 1/3 sociaal.

# Toetsing gemeentelijke uitgangspunten

## 3. Het verzoek mag geen directe concurrentie zijn met bestaande plannen in de omgeving;

### Haften:

- 7 woningen bestaande woningen in verkoop met een vraagprijs boven €350.000.<sup>[1]</sup>
- Daarnaast worden er een 3-tal vrije/losse kavels aangeboden en nog 5-tal welstandsvrije kavels in Haften Noord.
- In de afgelopen 6 maanden zijn er 5 woningen in Haften verkocht met een vraagprijs van €350.000 +.
- Het toevoegen van een tweetal kavels uit dit ruimte-voor-ruimte initiatief zal niet verstorend werken op het actuele aanbod, te meer doordat de kavels zich door hun grootte en ligging onderscheiden van het andere aanbod en daarmee niet geheel dezelfde doelgroep zal worden aangesproken.

### Est:

- 10 tal objecten aangeboden die zich in het segment van €350.000 of meer.
- Hiervan zijn een drietal kavels met vastgesteld bouwplan. De praktijk leert dat zij die willen investeren in een nieuwbouwwoning, graag zelf de bij hen passende woning wensen te ontwerpen. Dit, samen met de locatie en de beperkte perceelsoppervlakte geven dat deze kavels reeds lang te koop zijn.
- Daarnaast een drietal objecten aangeboden als woning met bedrijf/winkel. Hiervan wordt ook 1 object aangeboden als twee bouwkavels van twee-onder-één kap woningen.
- Er resteren slechts 4 woningen die in het segment vallen waar dit initiatief mee concurreert. Het toevoegen van een reeks woningen in dit segment is zeer gewenst gezien mogelijkheden van doorstroming (er zijn nauwelijks te geen woningen in het lage segment te koop).
- De 3 woningen in het woongebouw bedienen de vraag naar geschikte woningen voor senioren om langer thuis te blijven wonen.

<sup>[1]</sup> Bron: Funda.

# Toetsing gemeentelijke uitgangspunten

## **4. Het plan moet daarnaast iets extra's hebben, bijvoorbeeld (Collectief) particulier opdrachtgeverschap, duurzame woningen, een zorgcomponent**

Het plan dat 4 initiatiefnemers die gezamenlijk meerdere glas- en bedrijfsopstanden willen saneren is uniek en zou ons inziens moeten worden gestimuleerd;

De vrijstaande woningen worden aangeboden als bouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap. De initiatiefnemers van het plan zorgen voor de sloop, sanering en het realiseren van de openbare infrastructuur, zodat de kopers worden ontzorgd.

Daarnaast willen de initiatiefnemers opnemen dat de woningen EPC 0 en gasloos gerealiseerd moeten gaan worden. Hierdoor zullen de compensatiewoningen volledig duurzaam worden gerealiseerd.

In het woongebouw worden 3 zorgwoningen gerealiseerd, waarbij Wittenbergzorg, heeft aangegeven in het project te willen participeren. Hun visie is mensen zoveel mogelijk in hun eigen omgeving laten wonen en opvangen (iets wat strookt met de wens uit Est). Wittenbergzorg is al in Est vertegenwoordigd zodat zorg geboden kan worden aan deze nieuwe woningen.

# Conclusie

De planvorming heeft, enorm veel inspanning gekost, maar heeft uiteindelijk geleid tot vier eigenaren die overeenstemming hebben. Ondanks dat het plan niet (geheel) voldoet aan het standaard VAB-beleid van de gemeente Neerijnen, zijn wij van mening dat het een goed en zorgvuldig tot stand gekomen plan is geworden. De in het plan betrokken locaties zijn niet meer toekomstbestendig te gebruiken binnen hun huidige functie / bestemming. Dit heeft geleid tot leegstaande en deels ernstig verpauperde bebouwing welke middels dit plan geheel kunnen worden gesaneerd.

Daarbij bevat het aan de gemeente voorgelegde plan veel meer kwaliteit dan alleen een compensatiewoning bouwen. Het plan zorgt voor:

- Compensatiewoning op de juiste plaats (nabij de dorpskern)
- Een kwalitatief woonhof met bijbehorende infrastructuur
- Woonhof op een passende manier landschappelijk ingepast
- Ruimte voor extensieve recreatie, wandelverbinding voor inwoners Est
- Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap
- Zorgwoningen
- Woningbouw afgestemd op de vraag van bewoners Neerijnen

# Plan woningen Haaften

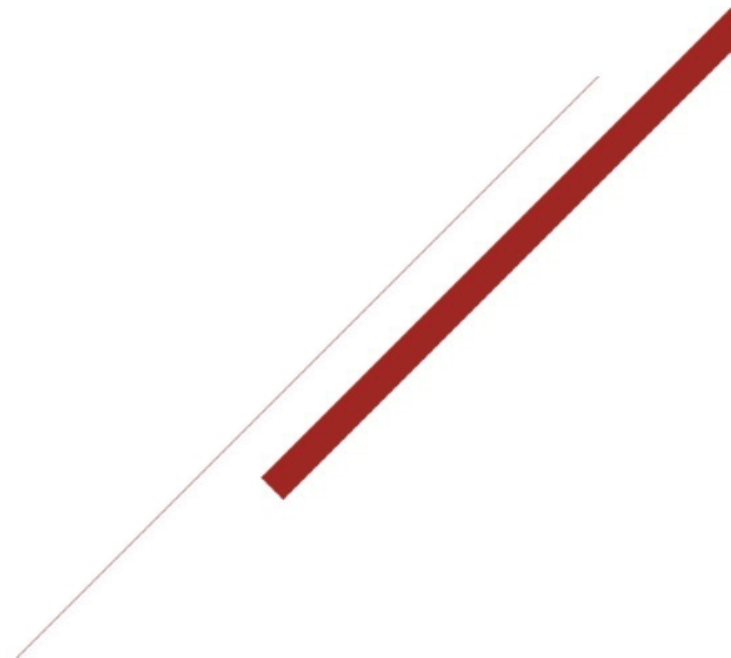




# Plan woonhof Est



# Rondvraag



# Sluicing

