

# Een nieuw 'voor-uitzicht' aan de Nieuwe Veer

verstoep

'Spreekt een duurzaam, groen, landschappelijk en ruimtelijk plan, dichtbij de woonkern van Streefkerk u aan?'

Infobrief



 BOUWADVIES

 ARCHITECTUUR

 ONTWIKKELING



# Een nieuw ‘voor-uitzicht’ aan de Nieuwe Veer

---

Aan de Nieuwe Veer 113 te Streefkerk is een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een melkrundveehouderij, welke van generatie op generatie wordt doorgegeven. Het bedrijf is toe aan verdere modernisering. De stallen zijn deels verouderd en voldoen niet allemaal meer aan de eisen die tegenwoordig gesteld worden aan dierenwelzijn, diergezondheid en duurzaamheid. Aanpassen of vernieuwen van de stallen op de huidige locatie is wel mogelijk, maar geen goede optie gezien de milieukwestie die al jaren speelt. Het bedrijf moet niet weg, maar zit eigenlijk te dicht op de aangrenzende burger-woonbestemmingen en ligt op geringe afstand van de woonkern van Streefkerk. Daarbij komt het feit dat de meeste landerijen die bij de boerderij horen gelegen zijn aan de Middenpolderweg. Vandaar het voornemen om de agrarische bedrijfsvoering van familie de Jong te verplaatsen naar de Middenpolderweg. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de verplaatsing en nu is het de uitdaging om dit financieel allemaal mogelijk te maken.

Aan Verstoep bouwadvies-architectuur- en ontwikkeling is gevraagd om mee te denken en te zoeken naar een financieel haalbare oplossing. Dat familie de Jong extra moet investeren voor de bedrijfsverplaatsing is helder. Er kan vanuit de grondopbrengst van het huidige perceel geen nieuwe boerderij (stallen met woning etc.) worden gebouwd.

Na een lange periode van overleg en onderzoeken is er een principe-uitspraak gekomen dat er op het perceel in principe maximaal 10 woningen gerealiseerd kunnen worden, mits er ingespeeld wordt op de woonbehoefte in het dorp. Daaraan gekoppeld heeft de gemeente heel wat voorwaarden gesteld en kan er niet zomaar voor de meest lucratieve oplossing worden gekozen.

Op de achterblijflocaat aan de Nieuwe Veer moet het grootste deel van de bestaande gebouwen worden gesloopt en het hele buitenterrein worden opgeschoond. Hierdoor komt er meer openheid en doorzicht naar de polder. Met andere woorden kan er gesteld worden dat er een kwaliteitswinst moet worden behaald. Dit alles zorgt ervoor dat er op het perceel ruimte ontstaat voor een herbestemming. Aangezien de locatie zich dichtbij de woonkern van Streefkerk bevindt, leent de locatie zich het beste voor een uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in Streefkerk.

Voorwaarden bij de planvorming zijn het behoud van cultuurhistorische elementen en een kwaliteits-slag voor het hele perceel. Tevens is het van belang dat de ontwikkeling, landschappelijk gezien, goed wordt ingepast. Het uitgangspunt daarbij is een

‘boerenerf’ met een variatie aan passende bouw-massa’s (geen standaard woningen) en veel groen etc.

Het (groen)onderhoud van het boerenerf wordt op een ‘mandelige’ wijze geregeld. Dit betekent dat toekomstige bewoners mede-eigenaar zijn van de gezamenlijke buitenruimte en een gedeelte van de kosten hiervan betalen of fysiek een bijdrage leveren. Mogelijk wordt er ook een openbaar wandelpad gecreëerd, wat als meerwaarde van het plan kan worden beschouwd.



Duurzaamheid is ook een belangrijke opgave bij herbestemming. Zo zullen de toekomstige woningen beschikken over zonnepanelen en een warmtepomp. Daarnaast zal er sprake zijn van optimale isolatie. Tenslotte is er sprake van duurzaam ruimtegebruik, aangezien een achterblijflocaat wordt heringericht met woningen.

Momenteel wordt er gedacht aan de creatie van grotere volumes, denk aan enkele vrijstaande woningen met daarin opgenomen de buitenberging en



garage. Ook twee-of drie-onder-een-kapwoningen zijn mogelijk. Tevens is het mogelijk om levensloopbestendige woningen te creëren, waarbij alle voorzieningen zich gelijkvloers bevinden. Ook kunnen er woningen gecreëerd worden waarbij het verlenen van mantelzorg mogelijk is. Denk daarbij aan een meer-generatie-woning, een zogenaamde kangoeroe-woning. Het plan kan dus worden bijgesteld naar de woningbehoefte van de (ex- en toekomstige) inwoners van Streefkerk. Het streven is om met dit plan bij te dragen aan de creatie van diverse woningtypes en doorstroming binnen de huidige woningmarkt, maar ook aan de vitaliteit van de dorpskern

De woningen zullen zodanig worden ingepast dat het slagenlandschap versterkt wordt. Om te voorkomen dat er een 'strooisel' van woningen, bergingen en parkeerplaatsen ontstaat, zullen de bergingen en parkeerplaatsen zo veel mogelijk inpandig gerealiseerd worden. De woningen zullen een landelijke uitstraling krijgen en kunnen ook wel beschreven worden als 'duurzame schuurwoningen'. In deze infobrief ziet u verschillende sfeerbeelden en mogelijkheden afgebeeld.

**In beginsel is er gedacht en gesproken met de gemeente om alleen het bestaande boerenerf opnieuw in te richten en her te bestemmen voor woningbouw. Door de belendende percelen (bestaande fruitboomgaard en natuurgebiedje met achtergelegen schapenweide) bij het plan te betrekken ontstaat er een nieuwe optie en dynamiek voor het plan. Deze optie zal een extra kwaliteit betekenen voor het nieuwe woongebied maar ook een maatschappelijke meerwaarde bieden, omdat een mooi stukje natuur beschikbaar zal worden gesteld voor het grotere publiek. De winst van een groter plan kan liggen in het feit dat er niet alleen een "ommetje" kan worden gemaakt op het "boerenerf" maar dat er ook een openbaar wandelpad kan worden aangelegd over het boerenerf dat door de "bongerd" kan doorlopen, door de schapenweide naar de achtergelegen Tiendweg. Vanaf de Tiendweg kun je weer terug naar de dorpskern. De optie om het boerenerf uit te breiden met belendende percelen vraagt een extra investering die gedekt wordt door enkele extra woonbestemmingen en geringe verschuivingen van de beoogde bouwvolumes. De woningen op belendende perceel zullen wel geheel passend geïntegreerd worden in het bestaande groen.**

Geheel afhankelijk van de behoeftepeiling en inhoudelijke reacties op de voorgestelde plannen zullen we in overleg met de gemeente en provincie werken aan de nadere uitwerking van het plan.

Omdat een informatie-bijeenkomst door Covid-19 niet mogelijk is informeren we zoveel mogelijk mensen op deze wijze. Naast deze infobrief verwijzen wij u naar de website: [www.verstoep.nl](http://www.verstoep.nl). Daar is nog meer informatie te lezen en ook later hopen we u op de hoogte te houden van de ontwikkelingen van dit plan.

---

Graag ontvangen we inhoudelijke reacties op het plan, maar ook vernemen we graag welke behoefte er is op het gebied van wonen. Het formulier met vragen kunt u invullen of opsturen, maar ook digitaal insturen.

---

**Spreekt een duurzaam, groen, landschappelijk en ruimtelijk plan, dichtbij de woonkern van Streefkerk, u aan? Dan zijn wij benieuwd naar uw woningbehoefte en woonwens. U kunt contact opnemen met Maaïke Littel van Verstoep Bouwadvies en Architectuur te Schoonhoven op 0182-320111 of [info@verstoep.nl](mailto:info@verstoep.nl).**



**verstoep**



# Impressie van het plan

