

UITBREIDING VITALE KERNEN | ZELDENRUST

D 08-11-2021

O Villa Vera

verstoep

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

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

Welkom:

- Waarom staan we hier?
- Terugblik op de afgelopen jaren

Agenda:

3. Overleg met gesprekspartners
4. Uitgangspunten
5. Toelichting Woningraat
6. Toelichting Wonen met Meer
7. Onderbouwing plan
8. Visie 'uitbreiding vitale kernen'
9. Plantoelichting
10. Uitleg vervolgtraject
11. Conclusie/samenvatting
12. Film Zeldenrust
13. Vragenronde











verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

WELKOM

Gemeente Lopik en provincie Utrecht

Ateliergroep Zeldenrust:
Dhr. Bleijenberg
Dhr. Buitelaar
Mevr. Van Doorn - de Bruin
Dhr. Fernhout
Mevr. Van Galen
Dhr. Perlot
Dhr. Van Roest
Mevr. Streng
Mevr. Wildschut
Dhr. Woudenbergh
Dhr. Zwanenburg

Comité Behoud Zeldenrust

Klankbordgroep Benschop

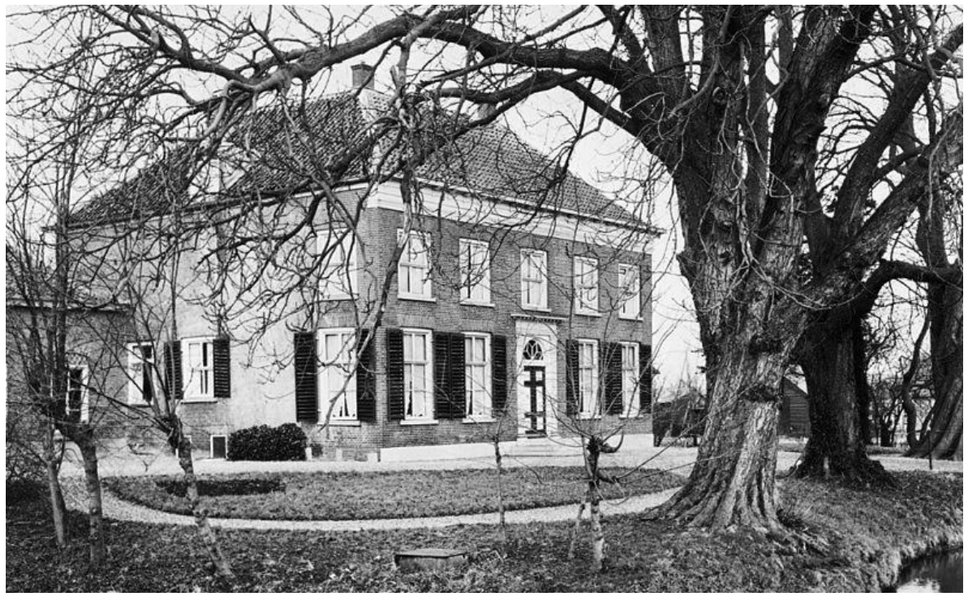
Wonen met Meer:
Bart Bijlsma

Woningbouwvereniging Woningraat:
Martin Schrijver

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Overleg nutsvoorzieningen

Hervormde gemeente Benschop





verstoep

GESPREKPARTNERS

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

Uitgangspunten plan Zeldenrust

(na input ateliergroep, comité, woningbouw, etc.)

1. Ruimtelijke aspecten:
   - Behoud monument met aangebouwd koetshuis is prioriteit en vertrekpunt!
   - Rekening houden met bestaande structuur / slagenlandschap / boerderijensemble.
   - Rekening houden met lintbebouwing enerzijds en aansluiting zoeken met dorps-karakter anderzijds.
   - Rekening houden met stiltegebied en contouren Kernrandzone.
   - Naast Zeldenrust ook belendend fruitteeltbedrijf betrekken om meer openheid te creëren e een completer plan te kunnen maken.
   - Omgevingskwaliteiten handhaven (belendende boomgaard, open landschap, doorzichten)
   - Behoud dorpse sfeer en karakter (geen sterk-afwijkende architectuur)
   - Gebouw-volumes die niet concurreren met het monument en de omgeving.
   - Verbinding richting de kerk-begraafplaats als ontlasting dorpsplein (creëren van een soort secundaire/achterweg); rekening houdend met piëteit (begraafplaats).
   - Verbinding en beleving van de polder versterken (voetpad richting polder, sloten verbreden met natuurvriendelijke oevers)
   - Verkeersveiligheid! Zeer belangrijk!
   - Geschiktheid bodem - archeologie– flora en fauna – geluid.
   - Een duurzaam bouwplan (gas-loos bouwen, zonnecollectoren integreren etc.)
   - Een duurzame leefomgeving (oog voor een goede buiten-inrichting, veel groen);
   - De hoogte van groenvoorzieningen vastleggen om te voorkomen dat er op termijn hele hoge bomen komen die overlast bezorgen en mogelijk zonlicht wegnemen voor de zonnecollectoren.
   - Een plan dat harmonie teweegbrengt tussen bewoners-leefomgeving; afgestemd op de menselijke maat en de menselijke beleving

2. Een nieuwe woning voor van Bruchem + ca. 1 ha. weiland. (een levensloopbestendige woning i.c.m. bijgebouw voor hobbymatige dieren). Een financieel-economisch verantwoord plan waarin de juiste balans ontstaat tussen kwaliteit, een normaal rendement voor ontwikkelaar verkopende partij. Niet de meeste winst, maar een kwalitatief hoogstaand en duurzaam plan uitgangspunt.

3. Woningen voor Benschoppers (voorrang); afgestemd op behoefte, woonvisie gemeente.
   Het belang van meer woningen weegt sterker dan een beperkte hoeveelheid vrijstaande woningen. Hierdoor geen parkachtige inrichting, maar meer verdichting met behoud van doorzichten. Niet één specifieke doelgroep (ouderen), maar wel diversiteit i.v.m. de leefbaarheid.
   Woningen voor:
   - senioren (levensloopgeschikt) zowel appartementen als grondgebonden woningen, rekening houdend met een zorgcomponent – maatwerk oplossingen (langer thuis).
   - gezinnen (ruimere gezinswoningen) enkele duurdere en ruimere woningen met grote garages; goed voor de doorstroom van de woningmarkt (vrijkomen bestaande woningen).
   - huurders (vooral senioren en starters) ca. 30 % huurwoningen (15-20 stuks).
   - starters (enkele kleinere doorgroei-woningen; niet te duur, niet te groot)

   Zo mogelijk gefaseerd bouwen. N.B. Als blijkt dat het plan niet voornamelijk door inwoners van Benschop of betrokkenen op Benschop en/of Lopik bewoond gaat worden is het beter om gefaseerd te bouwen. Zo kunnen op termijn dan wel Benschoppers voor een woning in aanmerking komen die nu nog niet in zijn voor een woning.

4. Een sociale toekomstgerichte leefomgeving (langer thuis-wonen): WMM (Wonen met meer)!
   - een open houding naar zorg-op-maat oplossingen.
   - onderlinge ontmoeting binnen (gemeenschapsruimte).
   - onderlinge ontmoeting buiten (zitjes, speelplekjes, mini-tuintjes, gezamenlijk groenonderhoud etc.).
   - een beheerdersechtpaar dat verbindt, stimuleert, organiseert.
   - naast de optie van een wandelpad de polder in ook de optie van een fietspad bezien; een en ander hangt af van officiële fietsroutes en subsidiemogelijkheden. De impact van een fietspad is aanzienlijk groter dan van een wandelpad (onderhoud, veiligheid etc.).

De Woningraat

Toelichting wensen en ideeën Woningraat door Martin Schrijver

verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

WONINGRAAT



Wilt u:

- langer thuis wonen?
- zelfstandig wonen?
- de eigen regie behouden?
- ontmoeten?
- levensloopgeschikt huren/kopen?
- ondersteuning dichtbij?
- veiligheid?
- de mantelzorg ontzien?
- ruimte voor wat u zelf kan?
- meer met en voor elkaar?





Wonen met Meer...

Wij verbinden levensloopgeschikt wonen, veiligheid en ondersteuning op maat. Het beheerderspaar is inwonend of woont bij het herontwikkelingsproject.

Wij zoeken: toekomstige bewoners

Een levensloopgeschikte woning of ondersteuning kan nodig of wenselijk zijn in alle fases van het leven, niet alleen als u bijvoorbeeld 75-plusser bent.



Alleen of samen:

Naast de mogelijkheid zelf een locatie te realiseren in samenwerking met andere partijen, werken wij ook in opdracht van partijen die een beheerderspaar willen inhuren.

wonen
veiligheid
ondersteuning

Wonen met Meer

een zorg minder

Benieuwd naar de ontwikkelingen en mogelijkheden?
Of heeft u ideeën, wensen of vragen:

Stichting Wonen met Meer (i.o.)
Telefoon: 06-24 52 00 74
E-mail: info@wonenmetmeer.nl
Website: www.wonenmetmeer.nl

versie: 2 januari 2021

verstoep

WONEN MET MEER

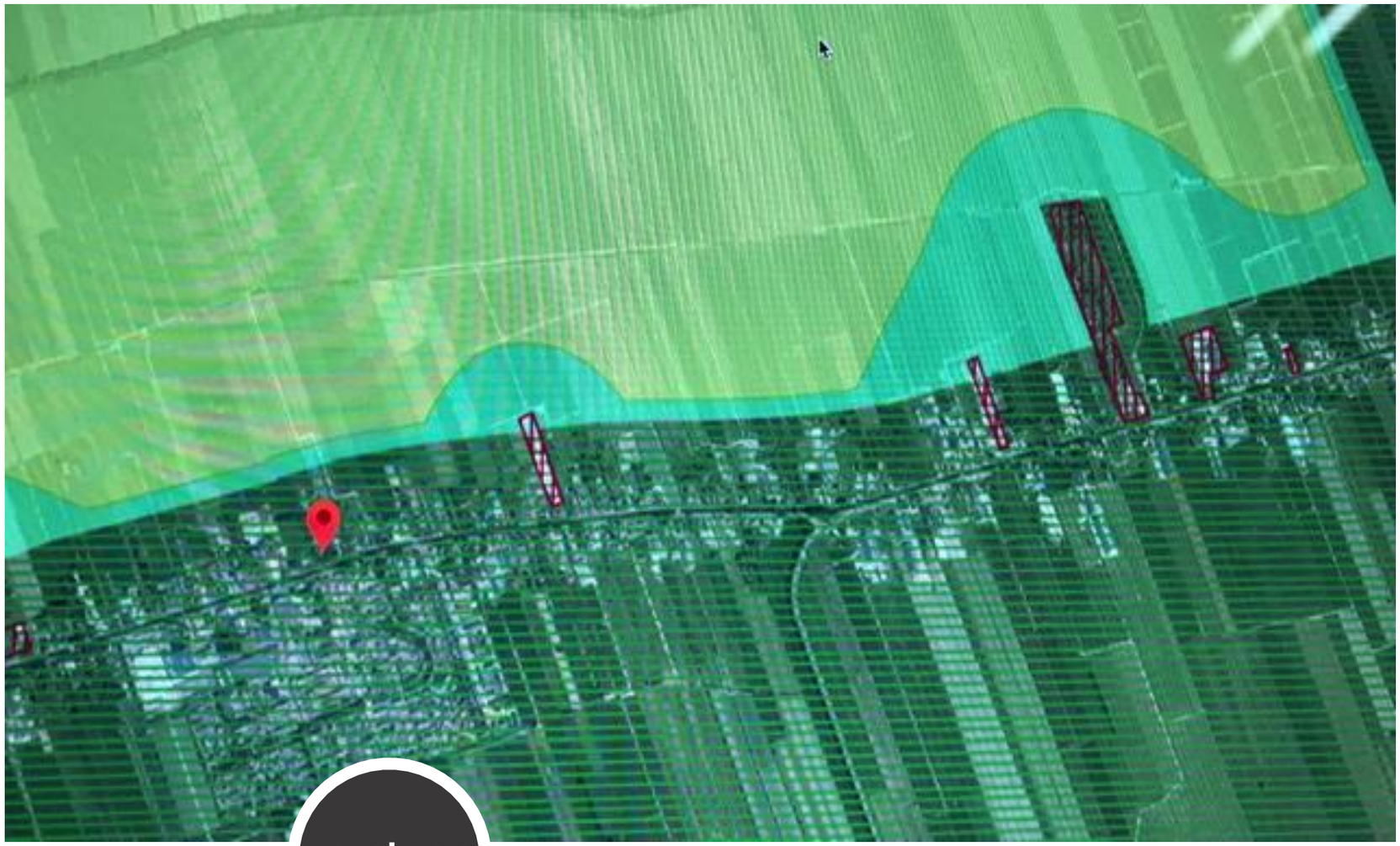
■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

Onderbouwing plan

Participatie
- Gesprekspartners

Onderzoeken
- Verkennend bodemonderzoek
- Flora- en fauna rapport
    *Aanvullende notitie ganzen foerageergebied
    *Aanvullende notitie vleermuizenonderzoek
- Archeologisch rapport
- Advies verkeerskundige

Visie uitbreiding vitale kernen



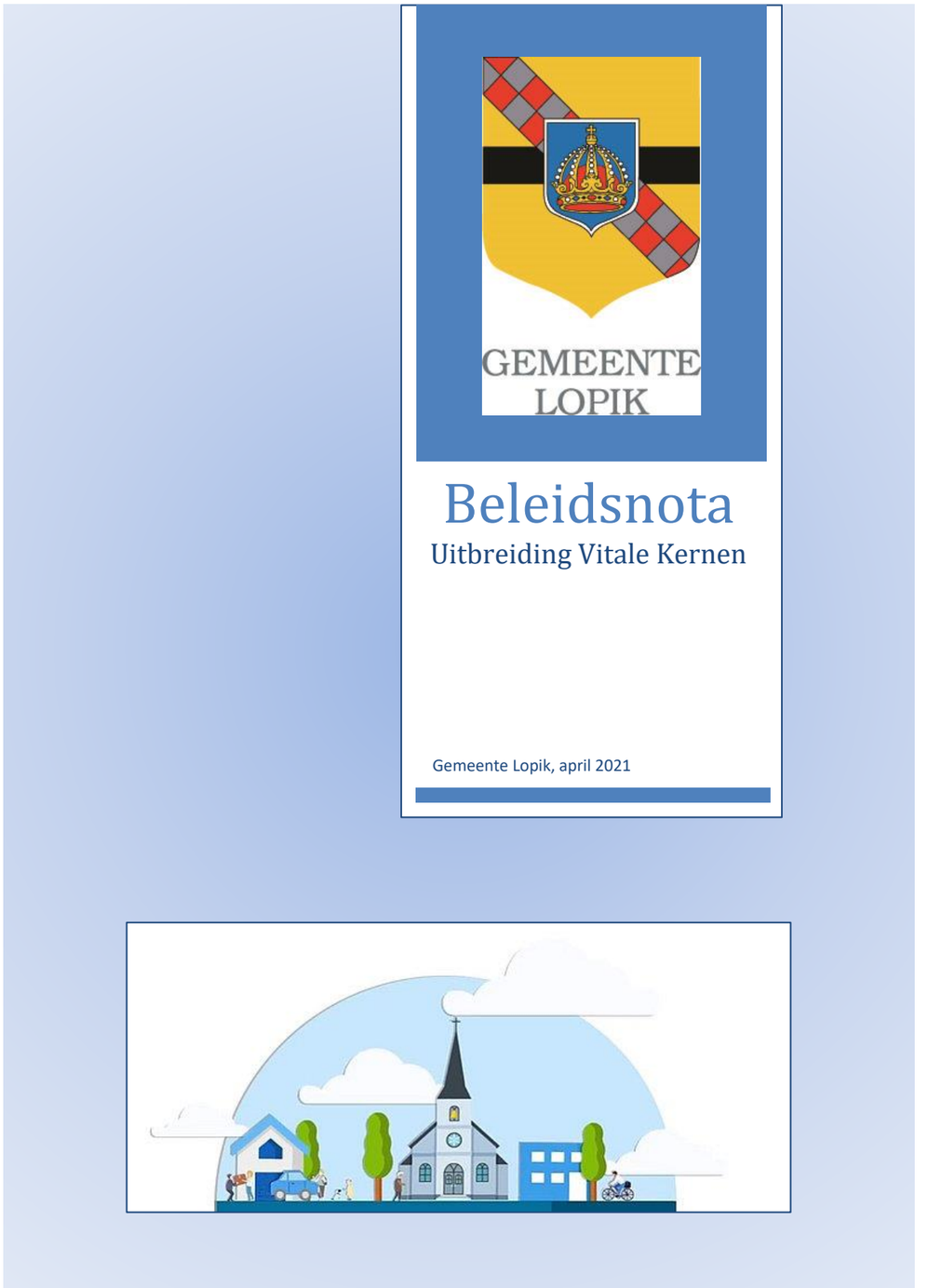
verstoep

ONDERBOUWING PLAN

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

Voorwaarden:

- De eenmalige uitbreiding tot 50 woningen is **noodzakelijk voor de vitaliteit** van de kern;
  - *De locatie sluit aan bij de bestaande bebouwing;
  - *De locatie dient aan of nabij een hoofdverkeersas van een kern te liggen;
  - *De locatie dient niet in contrast met de bestaande landschappelijke lijnen te zijn;
  - *Het initiatief is **niet primair een uitbreiding van de kern**;
- Aangetoond is dat niet binnen de kern in **behoefte** voorzien kan worden;
  - *Het woningbouwprogramma dient te bestaand uit minimaal **30% sociale woningbouw**;
  - *De beschikbaarheid in het sociale segment moet voor langere tijd gegarandeerd worden;
  - *Het woningbouwprogramma moet kwalitatief aansluiten bij de behoefte;
- De woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en qua aard en omvang past het bij de kern;
  - *Verzachten bebouwingsranden;
  - ***Recreatieve** verbindingen;
  - *Robuust, groen en water;
- De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
- De woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone;



verstoep

VISIE UITBREIDING VITALE KERNEN

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING



VERLEDEN

verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

TOPOGRAFISCHE KAART 1880

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

"ZELDENRUST"

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

OUDE FOTO VOORGEVEL

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING













verstoep

DORP 176-178

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING







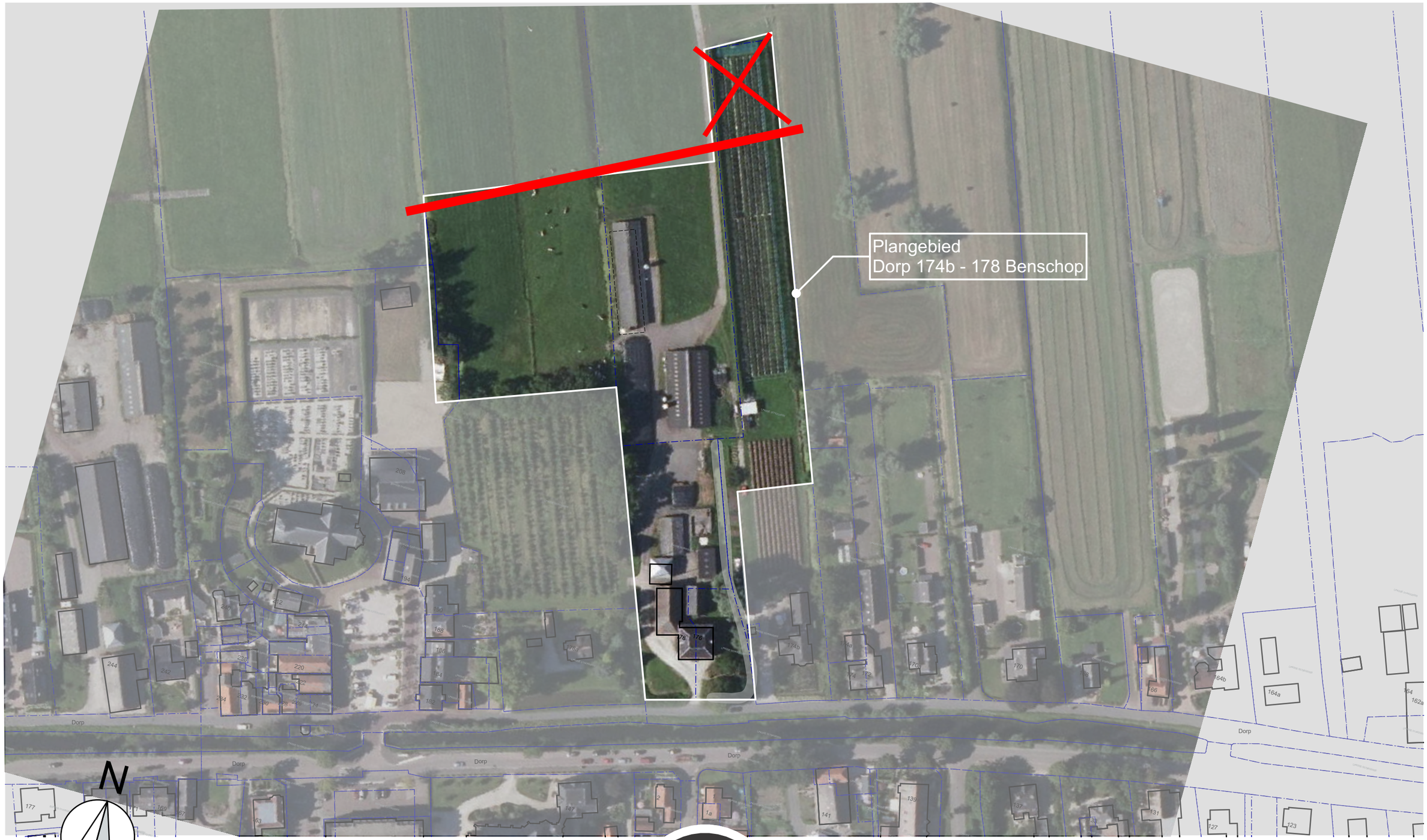




verstoep

DORP 174B

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING



verstoep

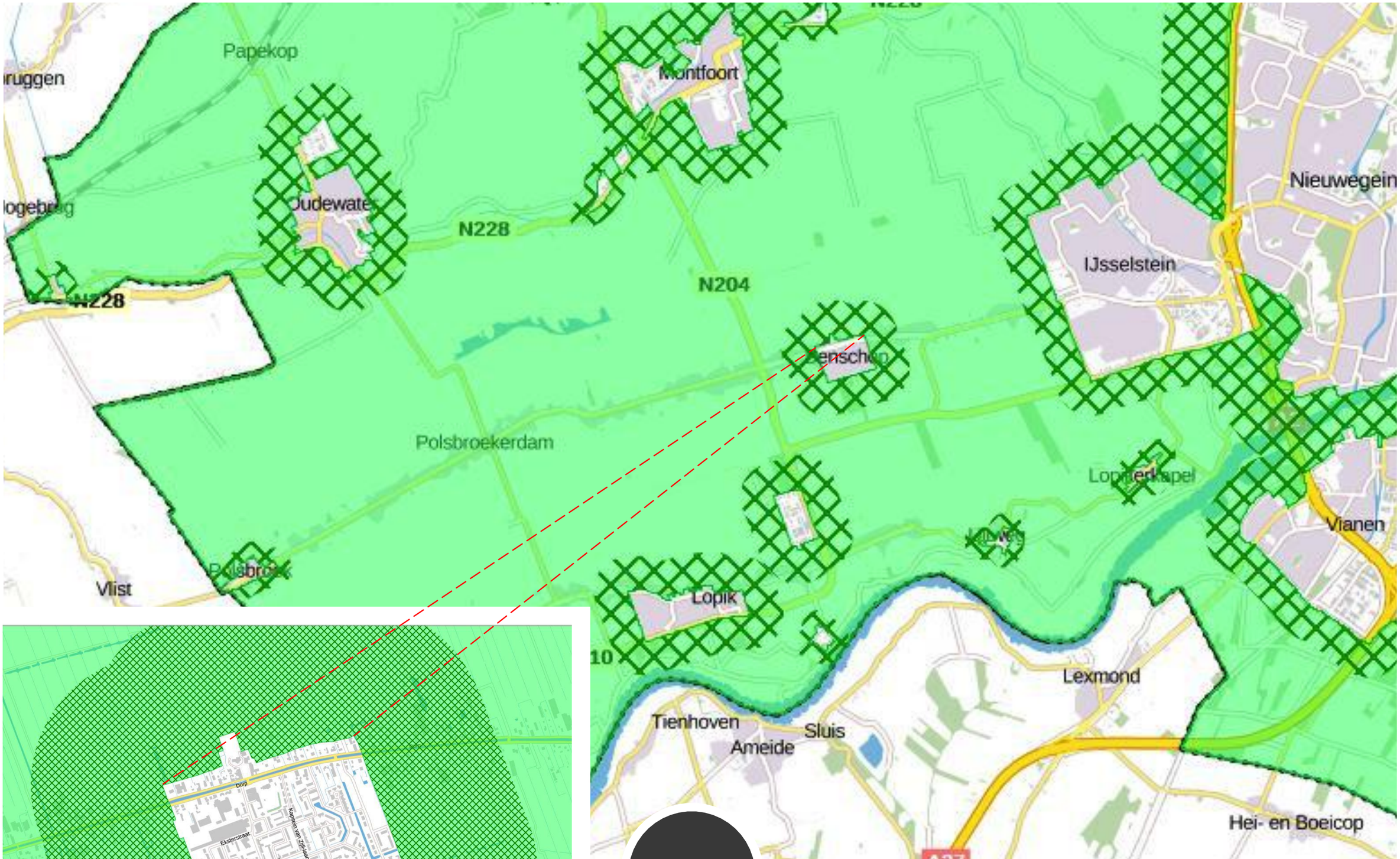
Situatie bestaand | 1:1500

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

Kernrandzones provincie Utrecht

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

wandelpad naar noordzijdekade wetering

alt. evt. uitbreiding begraafplaats

alt. evt. uitbreiding parkeerplaats

evt. uitbreiding begraafplaats

N

verstoep

Situatie nieuw | 1:1500 | 03-10-2017

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

Situatie nieuw | 1:1500 | april 2019

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

Situatie nieuw | 1:1500 | MEI 2021

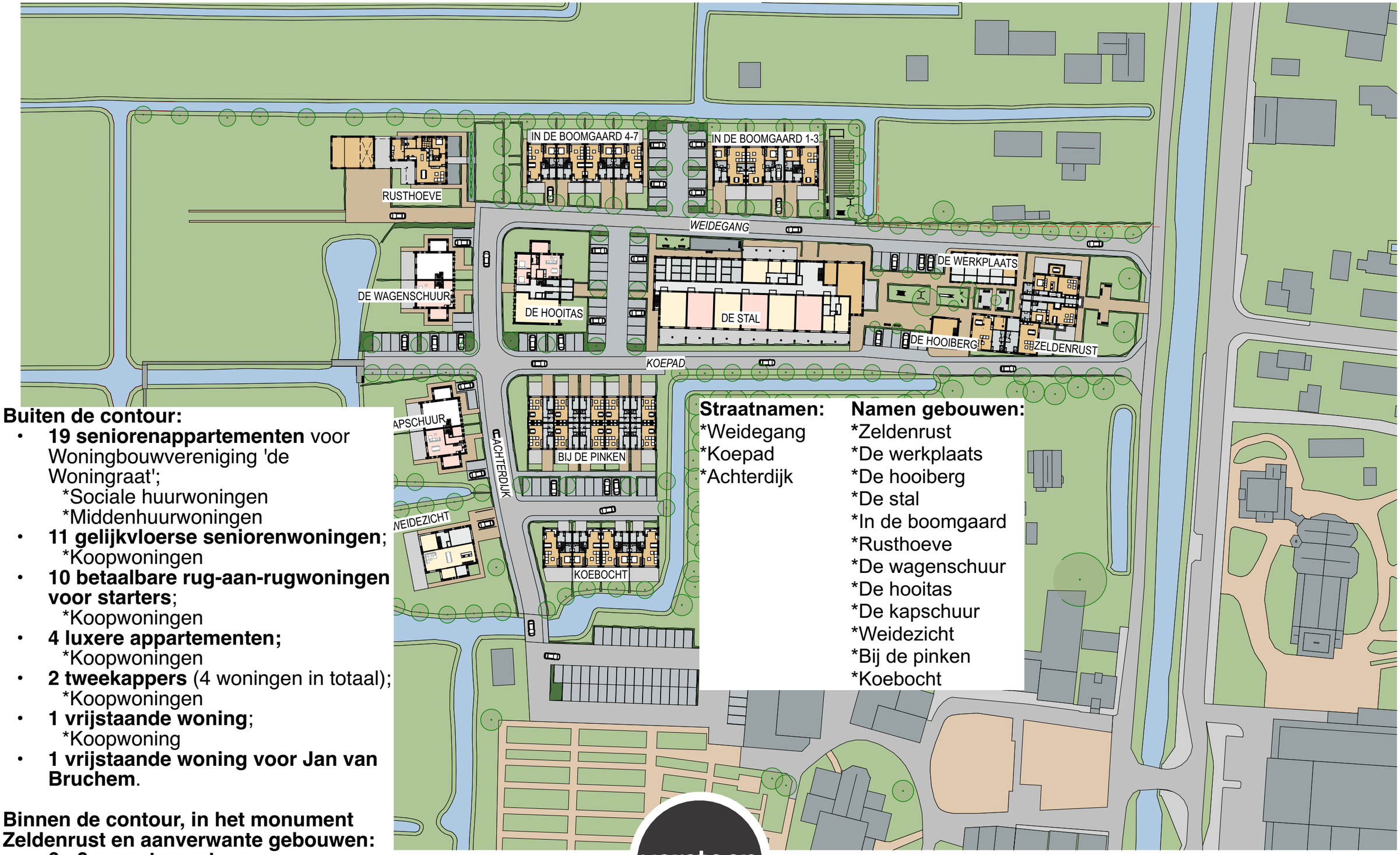
BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

Buiten de contour:

- **19 seniorenappartementen** voor Woningbouwvereniging 'de Woningraat';
  *Sociale huurwoningen
  *Middenhuurwoningen
- **11 gelijkvloerse seniorenwoningen**;
  *Koopwoningen
- **10 betaalbare rug-aan-rugwoningen voor starters**;
  *Koopwoningen
- **4 luxere appartementen;**
  *Koopwoningen
- **2 tweekappers** (4 woningen in totaal);
  *Koopwoningen
- **1 vrijstaande woning**;
  *Koopwoning
- **1 vrijstaande woning voor Jan van Bruchem**.

Binnen de contour, in het monument Zeldenrust en aanverwante gebouwen:

- **6 - 9 appartementen**;
  *Koopwoningen
  *Vrije sector huurappartementen
- **Ontmoetingsruimte/ruimte voor maatschappelijke initiatieven**.



Straatnamen:
*Weidegang
*Koepad
*Achterdijk

Namen gebouwen:
*Zeldenrust
*De werkplaats
*De hooiberg
*De stal
*In de boomgaard
*Rusthoeve
*De wagenschuur
*De hooitas
*De kapschuur
*Weidezicht
*Bij de pinken
*Koebocht

verstoep

SITUATIE | 1:1000

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

IN DE BOOMGAARD 4-7

IN DE BOOMGAARD 1-3

WEIDEGANG

HOOITAS

DE STAL

DE WERKPLAATS

DE HOOIBERG

ZELDENRUST

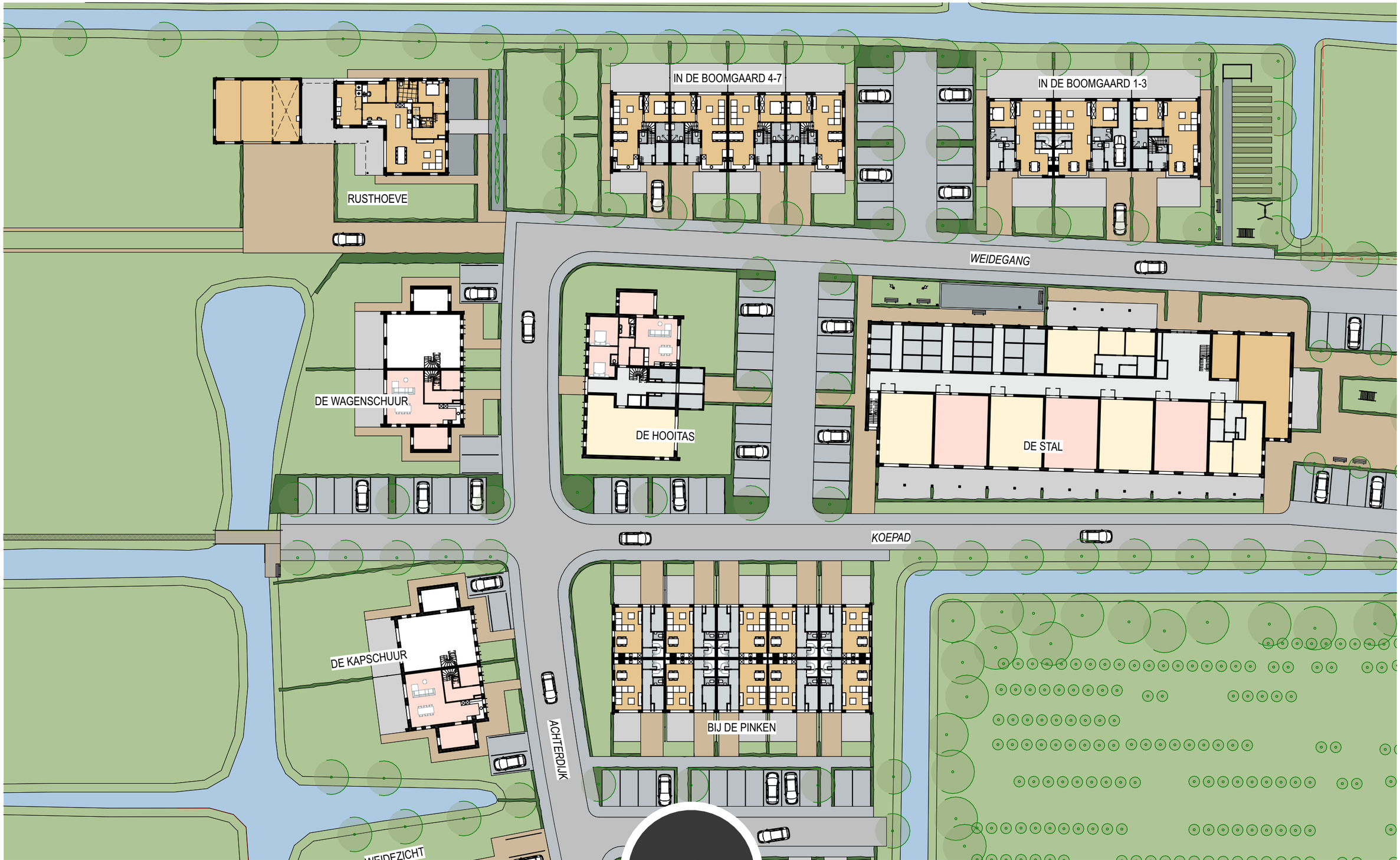
KOEPAD

BIJ DE PINKEN

verstoep

SITUATIE | 1:500 (1)

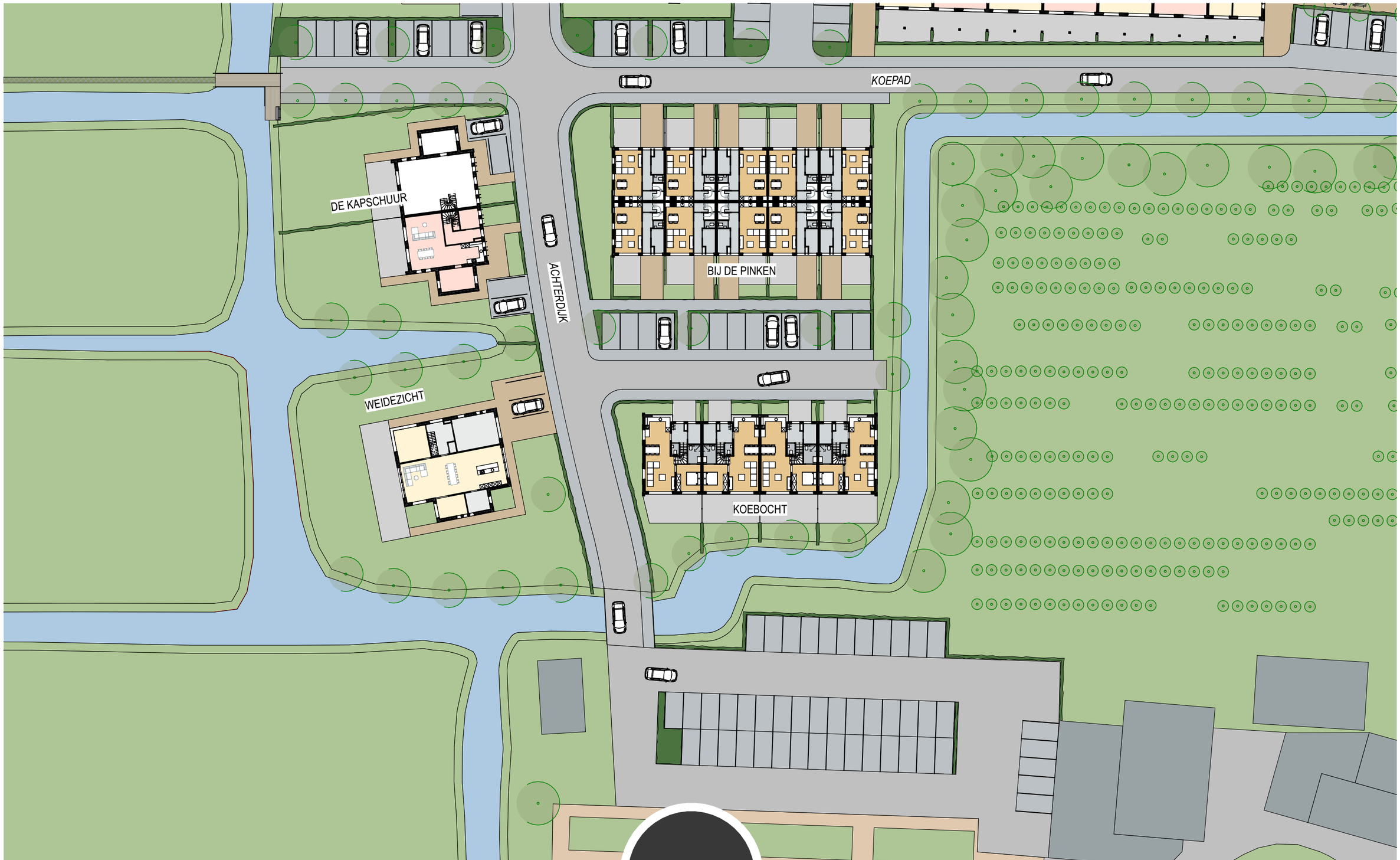
BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

SITUATIE | 1:500 (2)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

SITUATIE | 1:500 (3)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (1)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (2)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (3)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (4)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

VISUALISATIE (5)



verstoep

VISUALISATIE (6)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

VISUALISATIE (7)



verstoep

VISUALISATIE (20)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (8)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (9)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (10)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (11)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (12)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (13)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (14)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (15)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (16)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

VISUALISATIE (17)



verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

VISUALISATIE (18)



verstoep

VISUALISATIE (19)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

Uitspraak gemeenteraad Lopik

December 2021

Overleg gesprekspartners

Ontwerp bestemmingsplan

Ter inzage legging (ruimte voor zienswijzen)

Vaststellen bestemmingsplan

Eind 2022

Bouwvergunning en bouwvoorbreiding

Voorjaar 2023

Start bouw

Medio 2023



verstoep

UITLEG VERVOLGTRAJECT

Voorwaarden vitale kernen:

- De eenmalige uitbreiding tot 50 woningen is **noodzakelijk voor de vitaliteit** van de kern;
  - *De locatie sluit aan bij de bestaande bebouwing;
  - *De locatie dient aan of nabij een hoofdverkeersas van een kern te liggen;
  - *De locatie dient niet in contrast met de bestaande landschappelijke lijnen te zijn;
  - *Het initiatief is **niet primair een uitbreiding van de kern**;
- Aangetoond is dat niet binnen de kern in **behoefte** voorzien kan worden;
  - *Het woningbouwprogramma dient te bestaand uit minimaal **30% sociale woningbouw**;
  - *De beschikbaarheid in het sociale segment moet voor langere tijd gegarandeerd worden;
  - *Het woningbouwprogramma moet kwalitatief aansluiten bij de behoefte;
- De woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en qua aard en omvang past het bij de kern;
  - *Verzachten bebouwingsranden;
  - ***Recreatieve** verbindingen;
  - *Robuust, groen en water;
- De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
- De woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone;

Resultaten onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek
- Flora- en fauna rapport
  - *Aanvullende notitie ganzen foerageergebied
  - *Aanvullende notitie vleermuizenonderzoek
- Archeologisch rapport
- Advies verkeerskundige



verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

RONDVRAAG

2809

ZELDENRUST | DE STAL | BENSCHOP

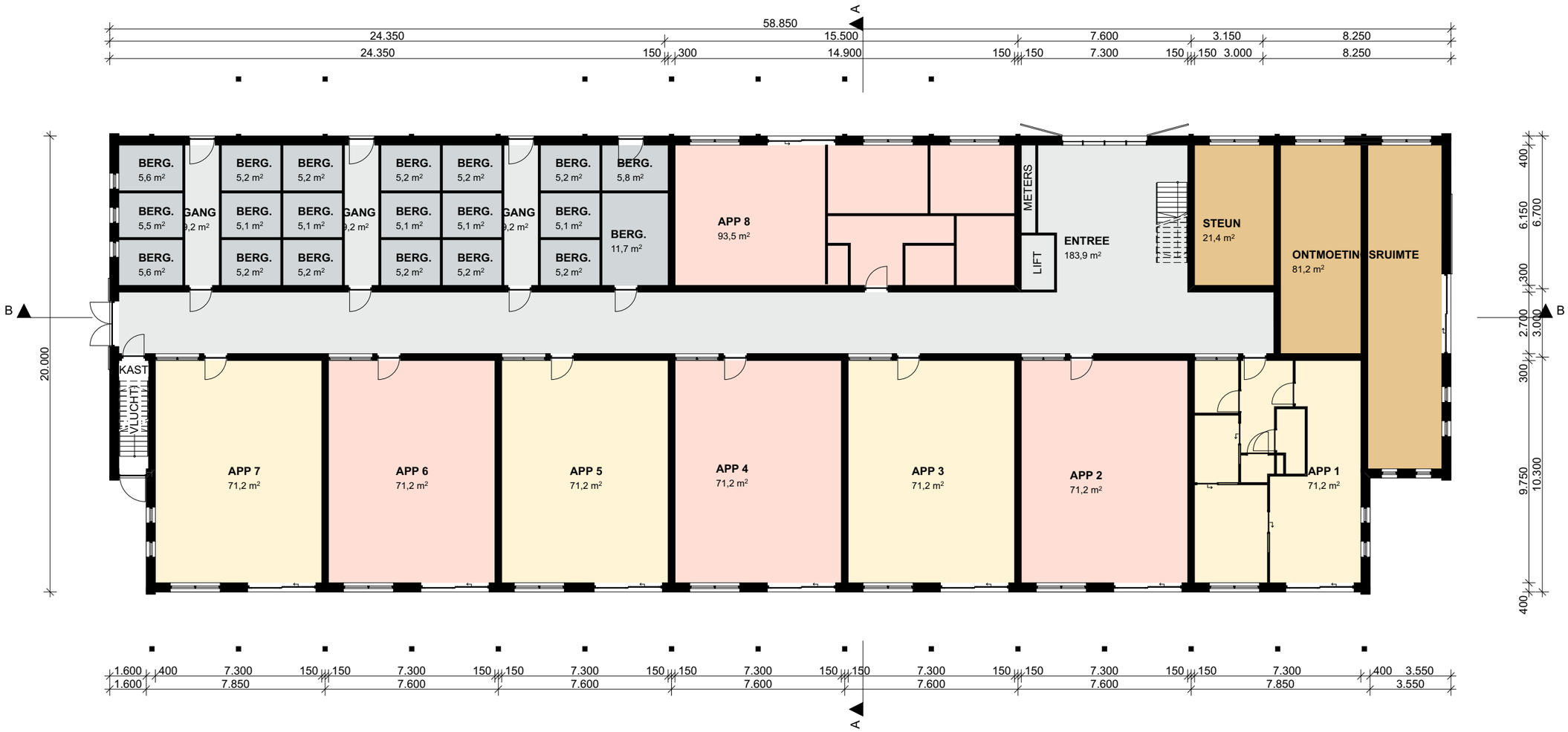
D 29-04-2021 | AVB

O VILLA VERA

verstoep

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

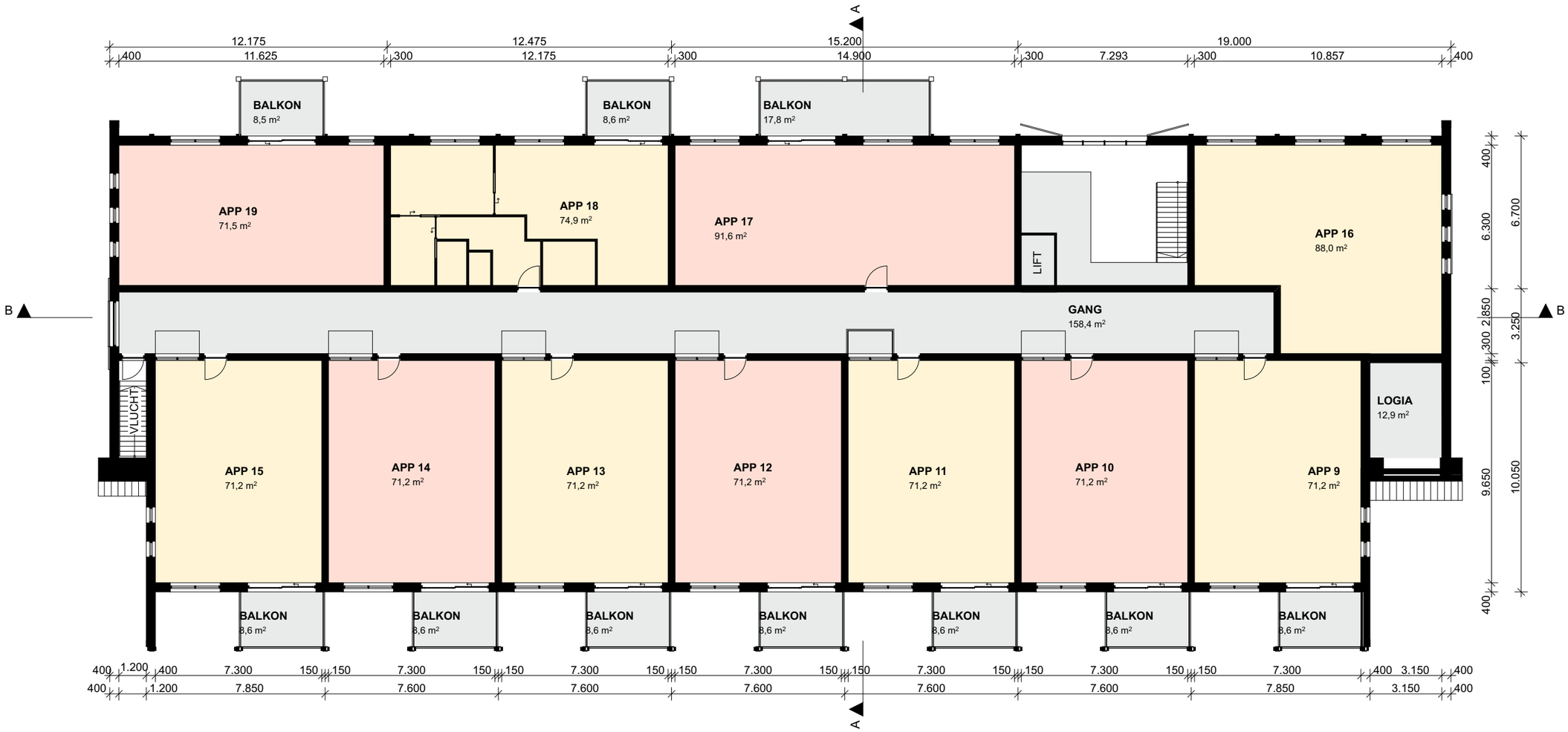
■ **BOUWADVIES** ● **ARCHITECTUUR** ▲ **ONTWIKKELING**



verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

BEGANE GROND | 1:200



verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

VERDIEPING | 1:200





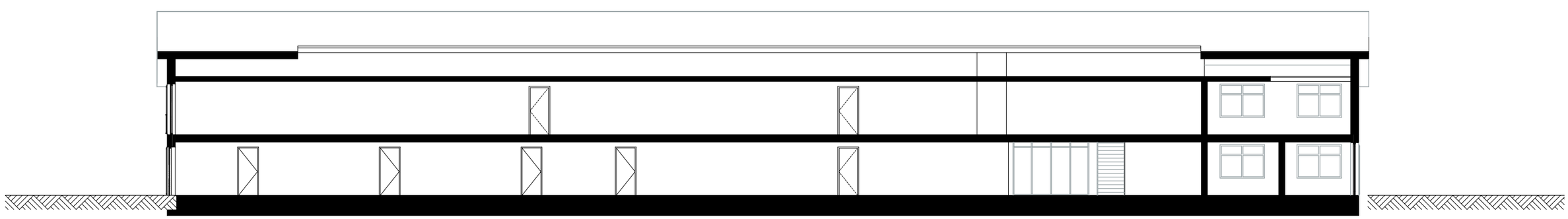


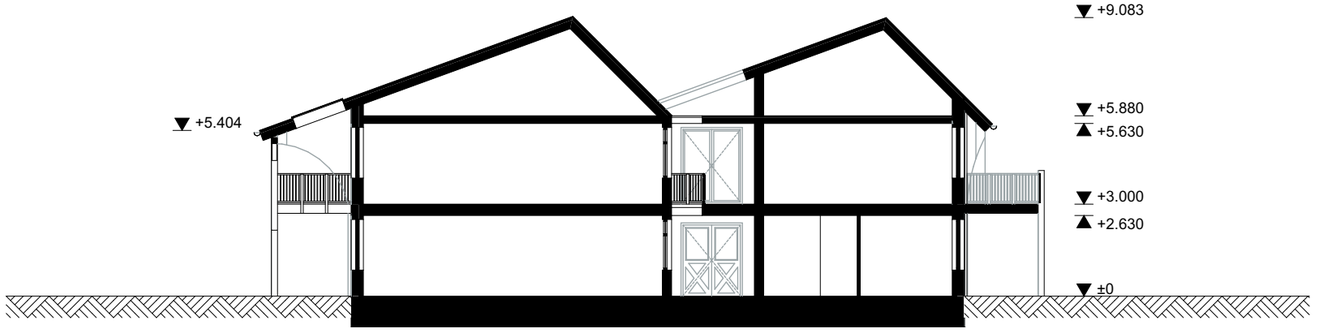


verstoep

GEVELS | 1:200

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING





verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

DOORSNEDEN | 1:200



verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

ARTIST IMPRESSION (1)



verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

ARTIST IMPRESSION (2)



verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

ARTIST IMPRESSION (3)



verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

ARTIST IMPRESSION (4)

2809

ZELDENRUST | DE HOOITAS | BENSCHOP

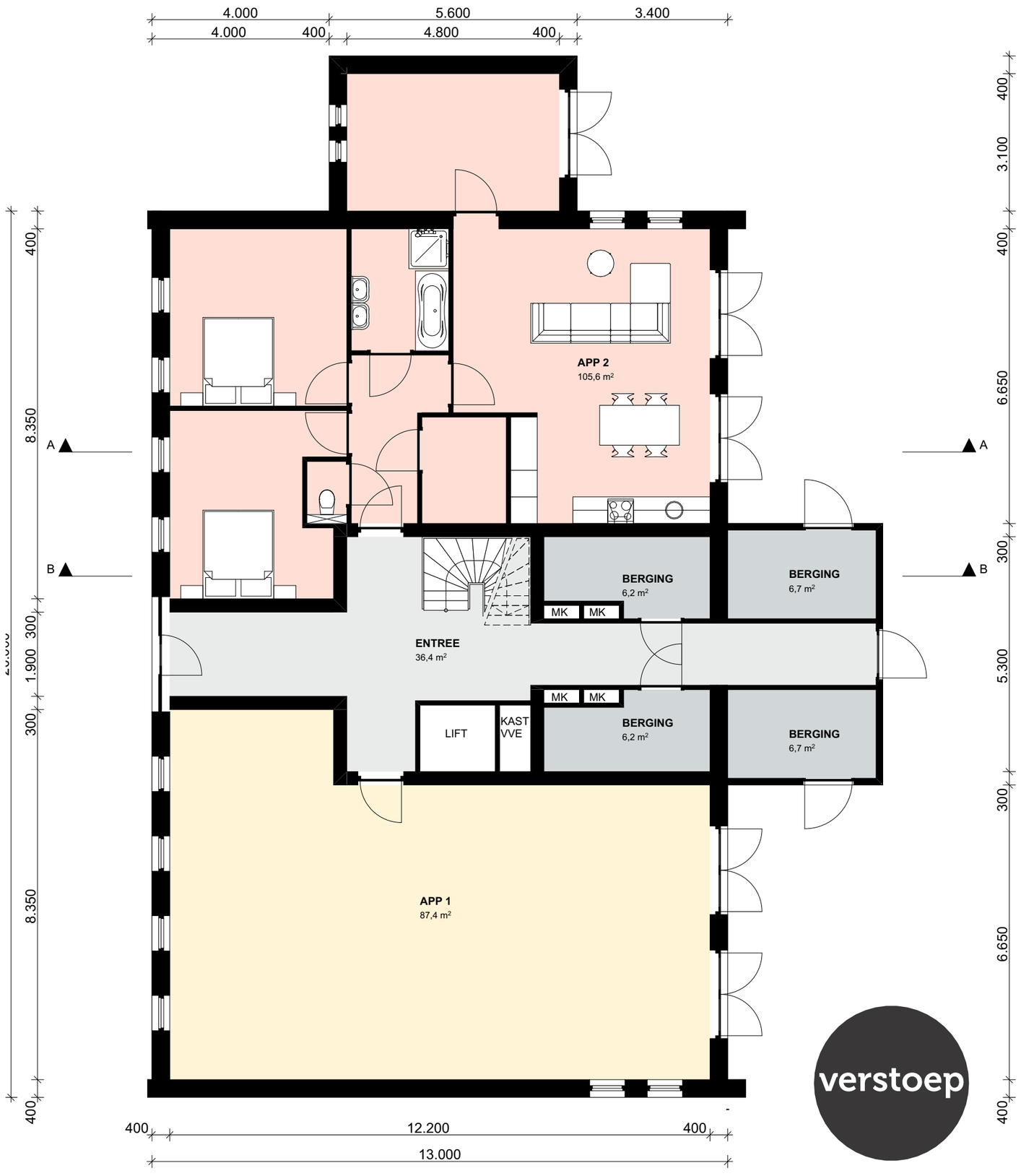
D 29-04-2021 | AVB

O VILLA VERA

verstoep

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

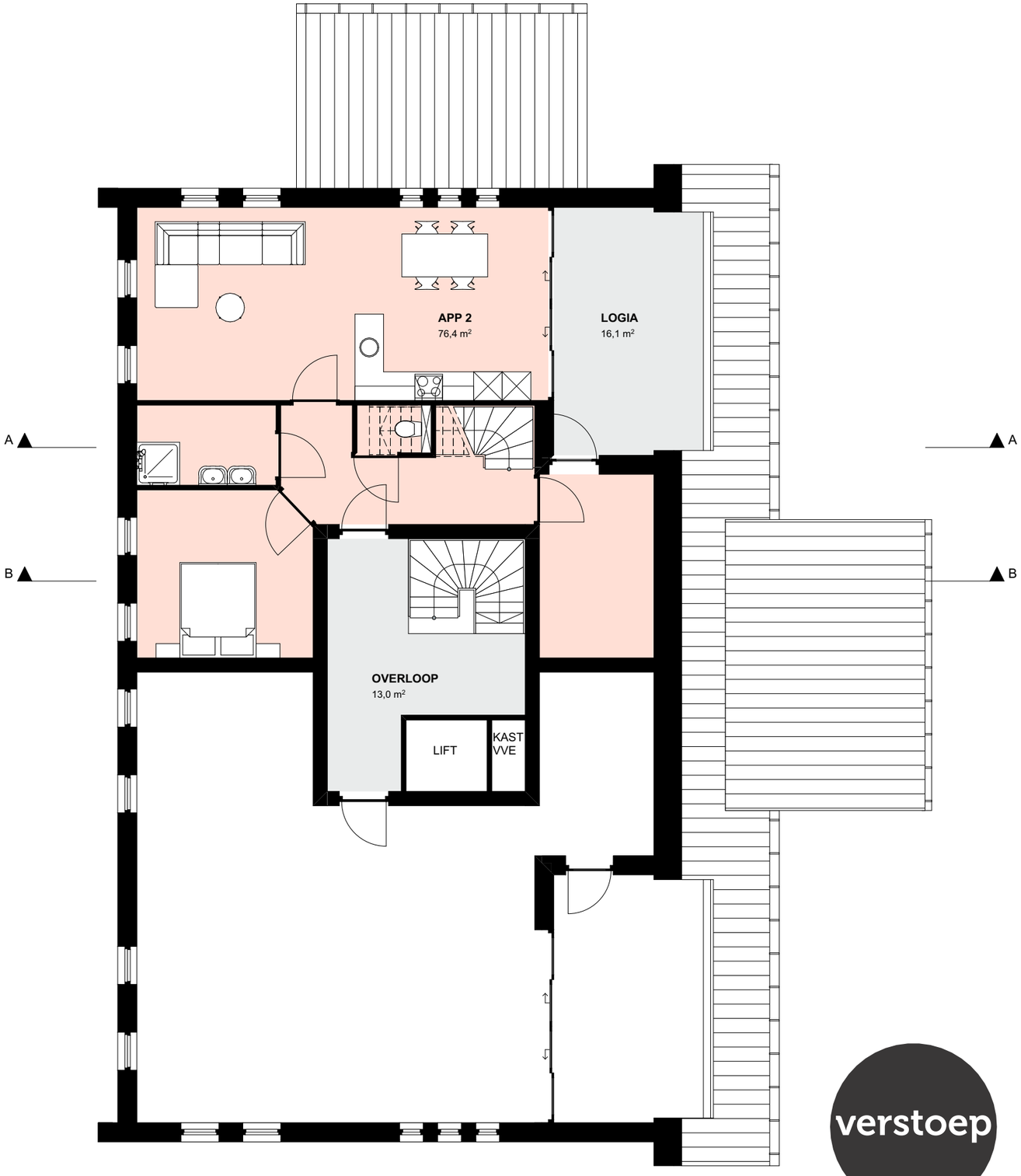
■ **BOUWADVIES** ● **ARCHITECTUUR** ▲ **ONTWIKKELING**



verstoep

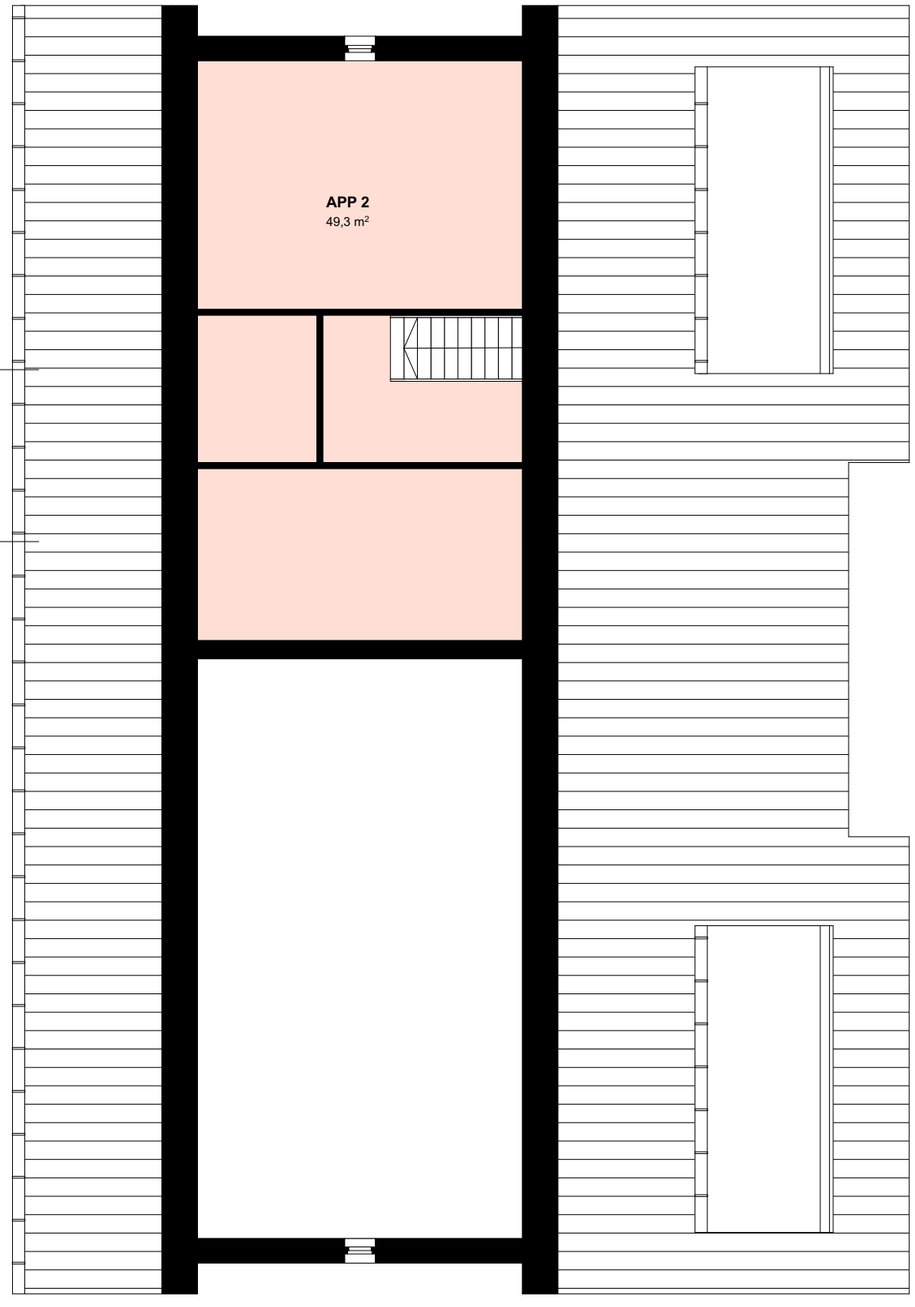
BEGANE GROND | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

1e VERDIEPING | 1:100



A

B

verstoep

2e VERDIEPING | 1:100

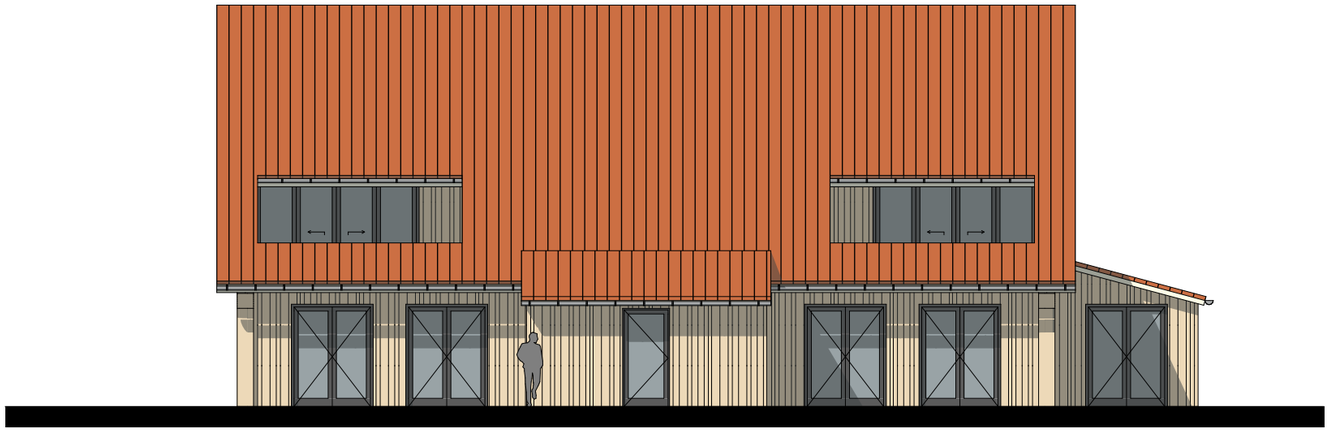
BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



WESTGEVEL



NOORDGEVEL



ZUIDGEVEL

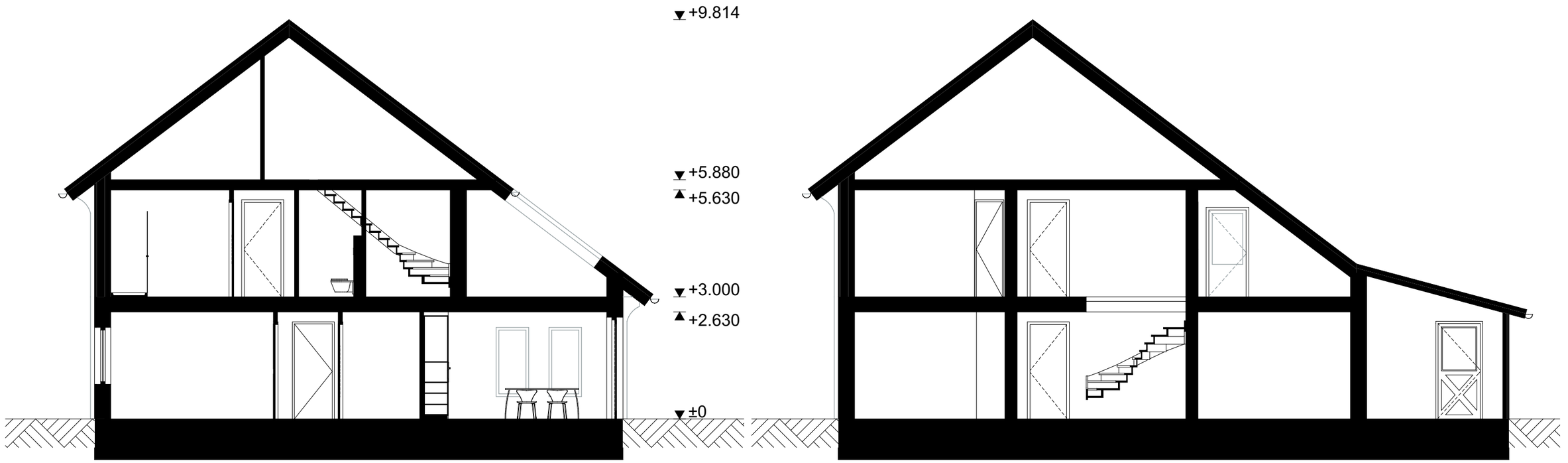


OOSTGEVEL

verstoep

GEVELS | 1:150

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING



DOORSNEDE A-A

DOORSNEDE B-B

verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

DOORSNEDEN | 1:100

2809 ZELDENRUST | DE WAGENBERGING | BENSCHOP

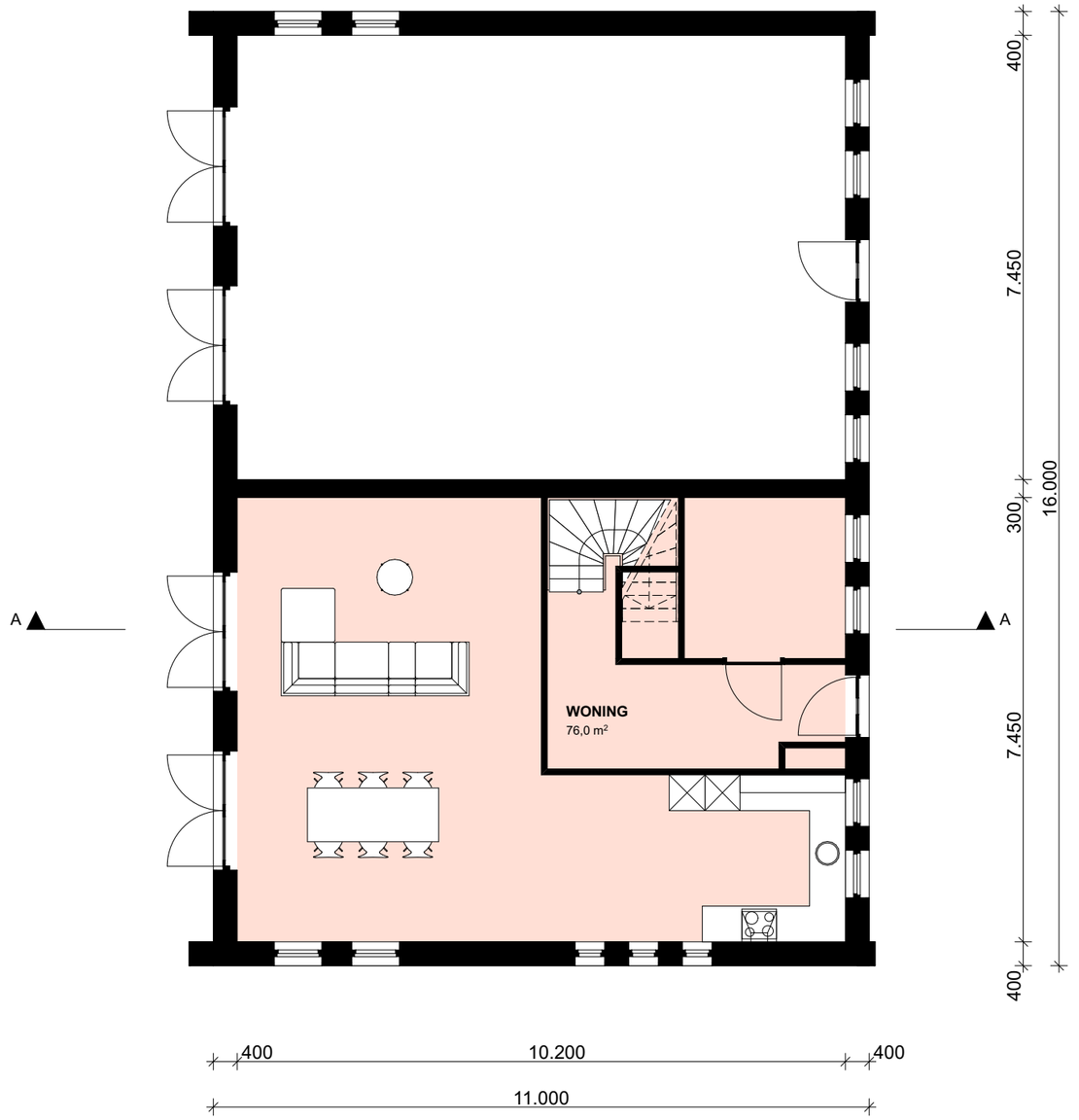
D 29-04-2021 | AVB

O VILLA VERA

verstoep

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

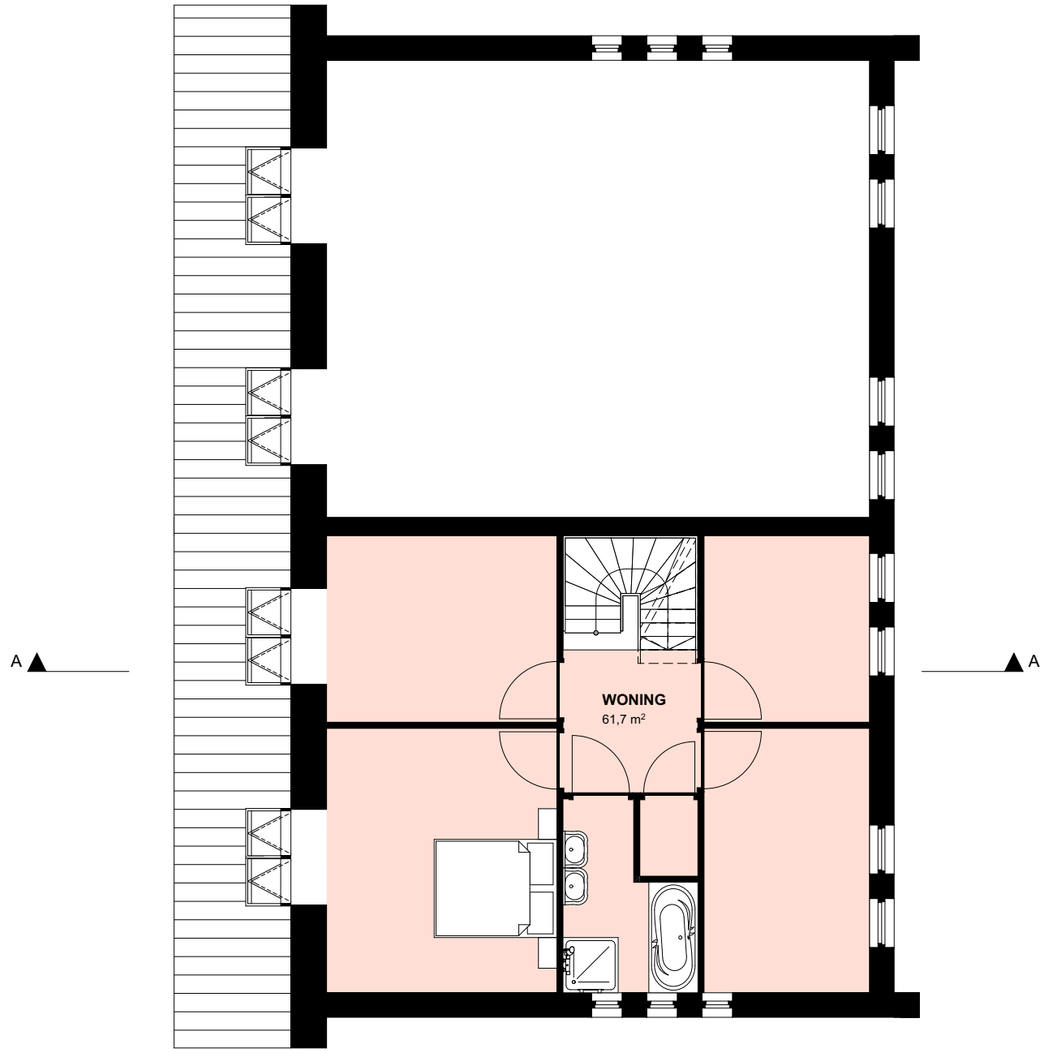
■ **BOUWADVIES** ● **ARCHITECTUUR** ▲ **ONTWIKKELING**



verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

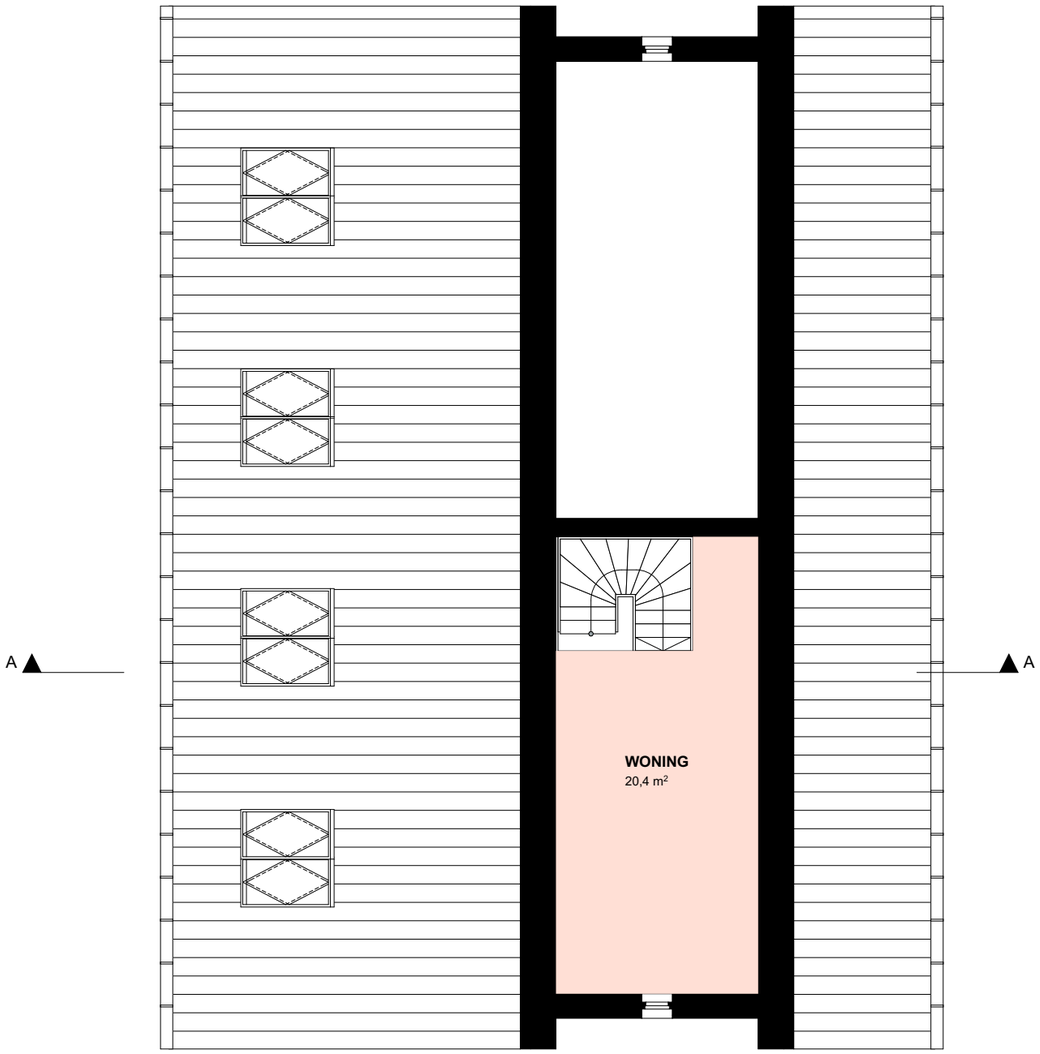
BEGANE GROND | 1:100



verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

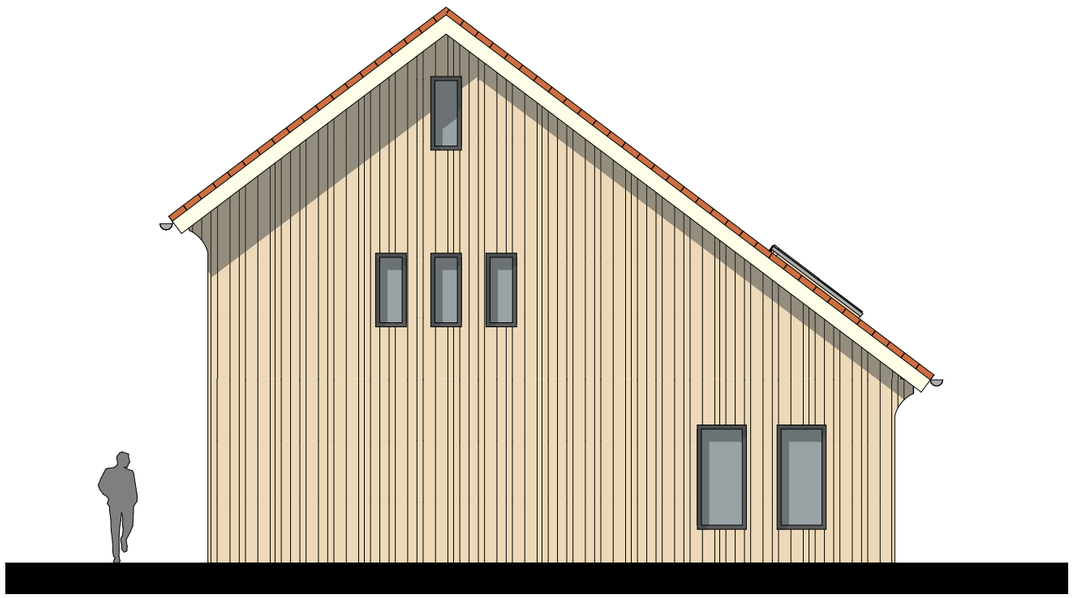
1e VERDIEPING | 1:100



verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

2e VERDIEPING | 1:100



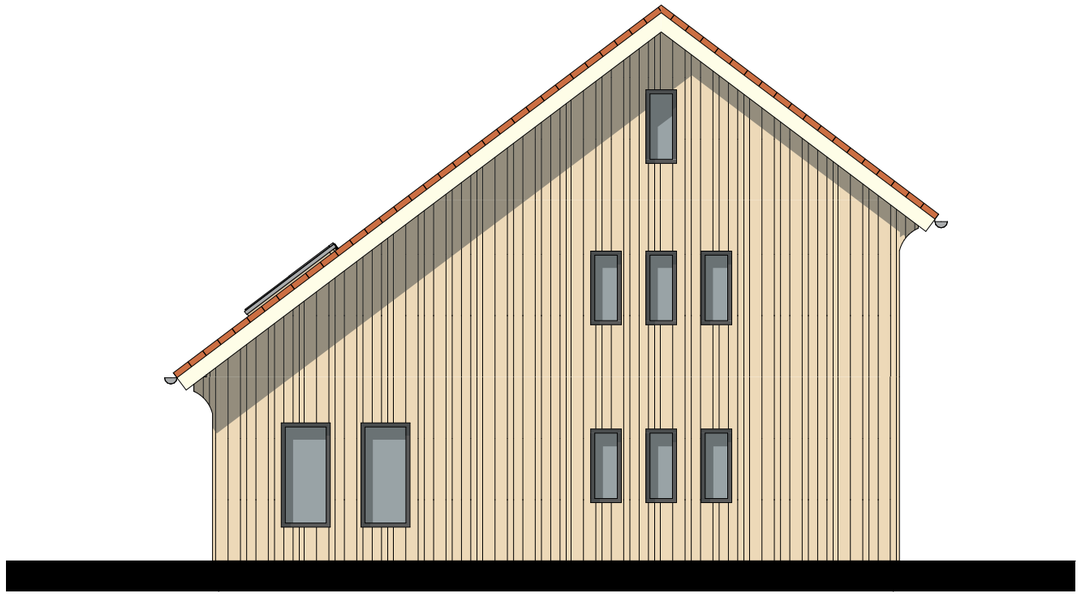
WESTGEVEL



NOORDGEVEL



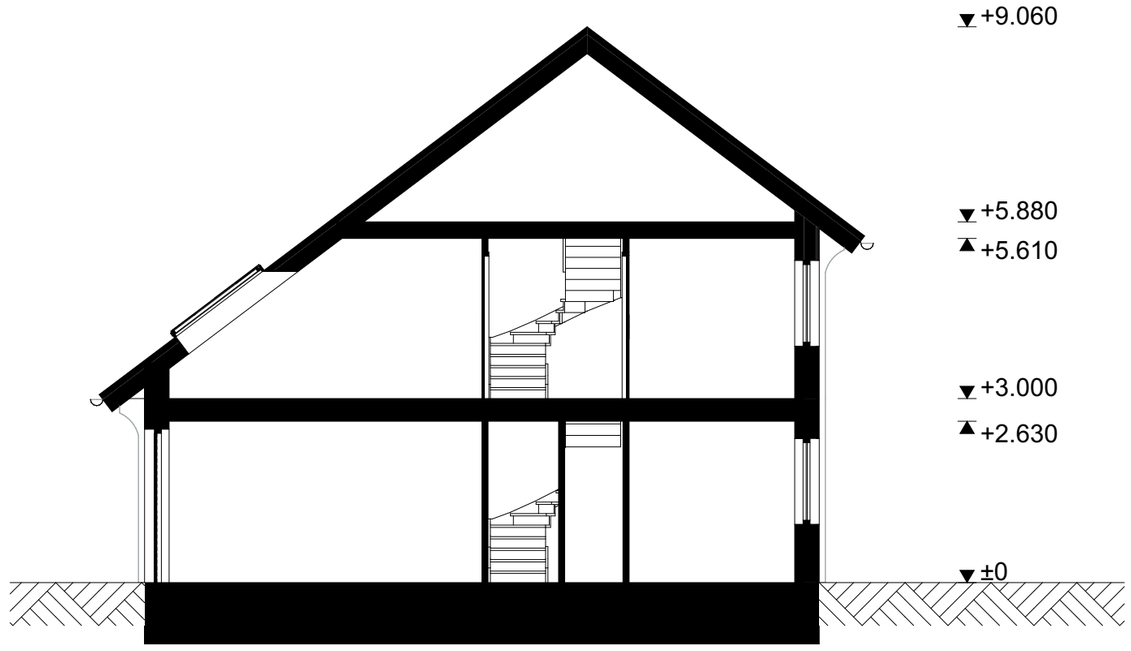
ZUIDGEVEL



OOSTGEVEL

verstoep

GEVELS | 1:100



DOORSNEDE A-A

verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

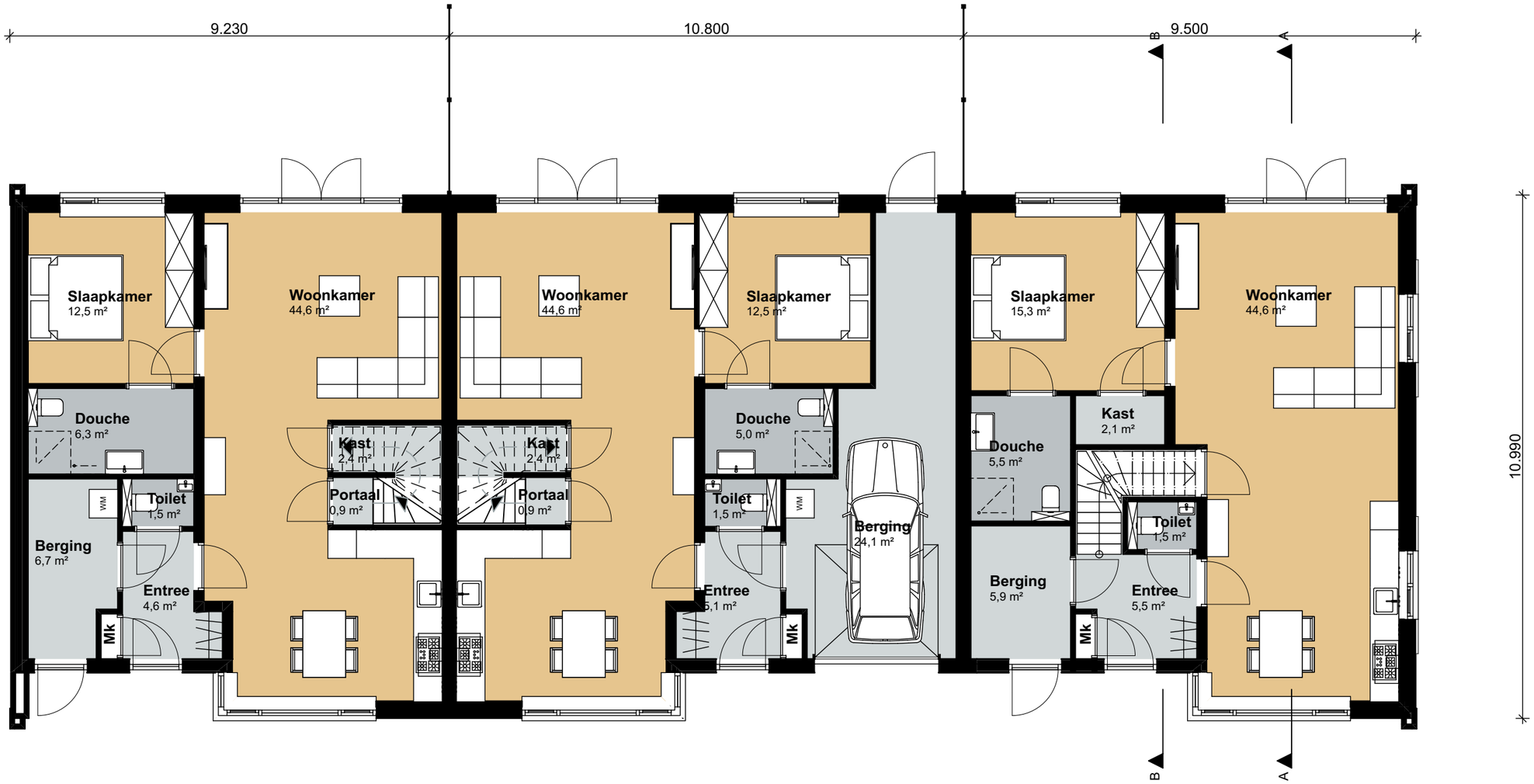
DOORSNEDEN | 1:100



verstoep

IN DE BOOMGAARD 1-3

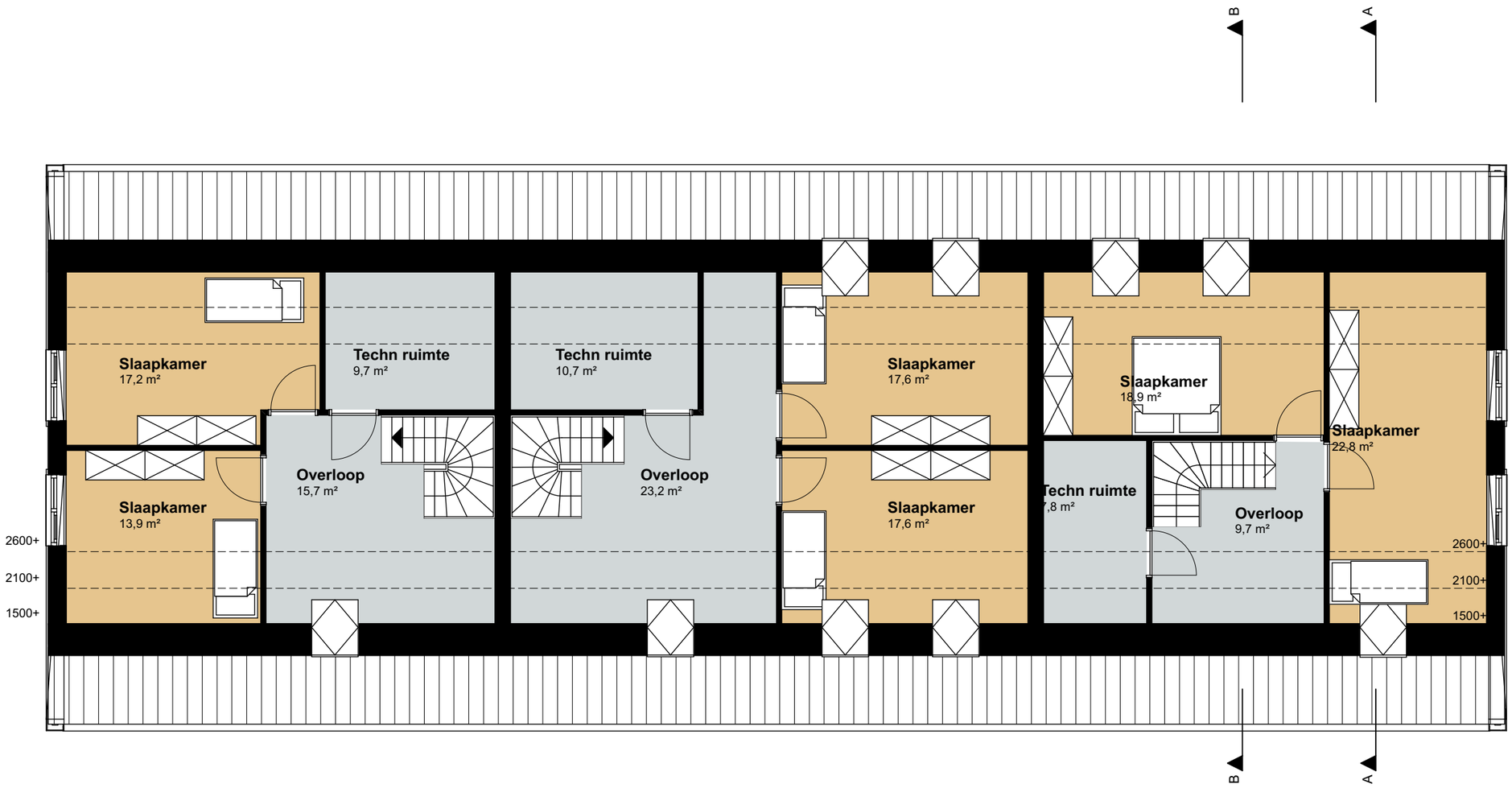
BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

IN DE BOOMGAARD 1-3 | BEGANE GRD | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

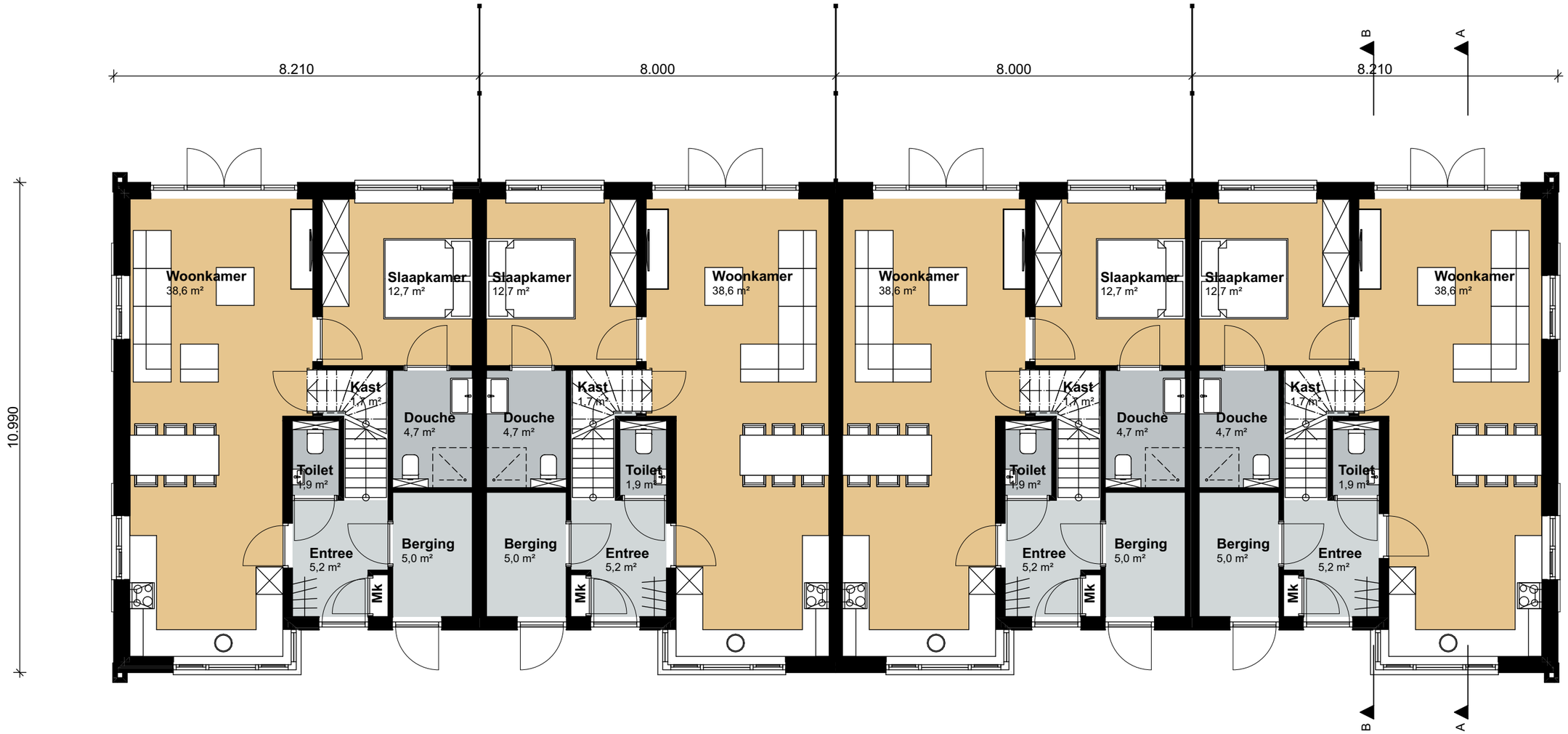
IN DE BOOMGAARD 1-3 | VERDIEPING | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

verstoep

IN DE BOOMGAARD 3-7

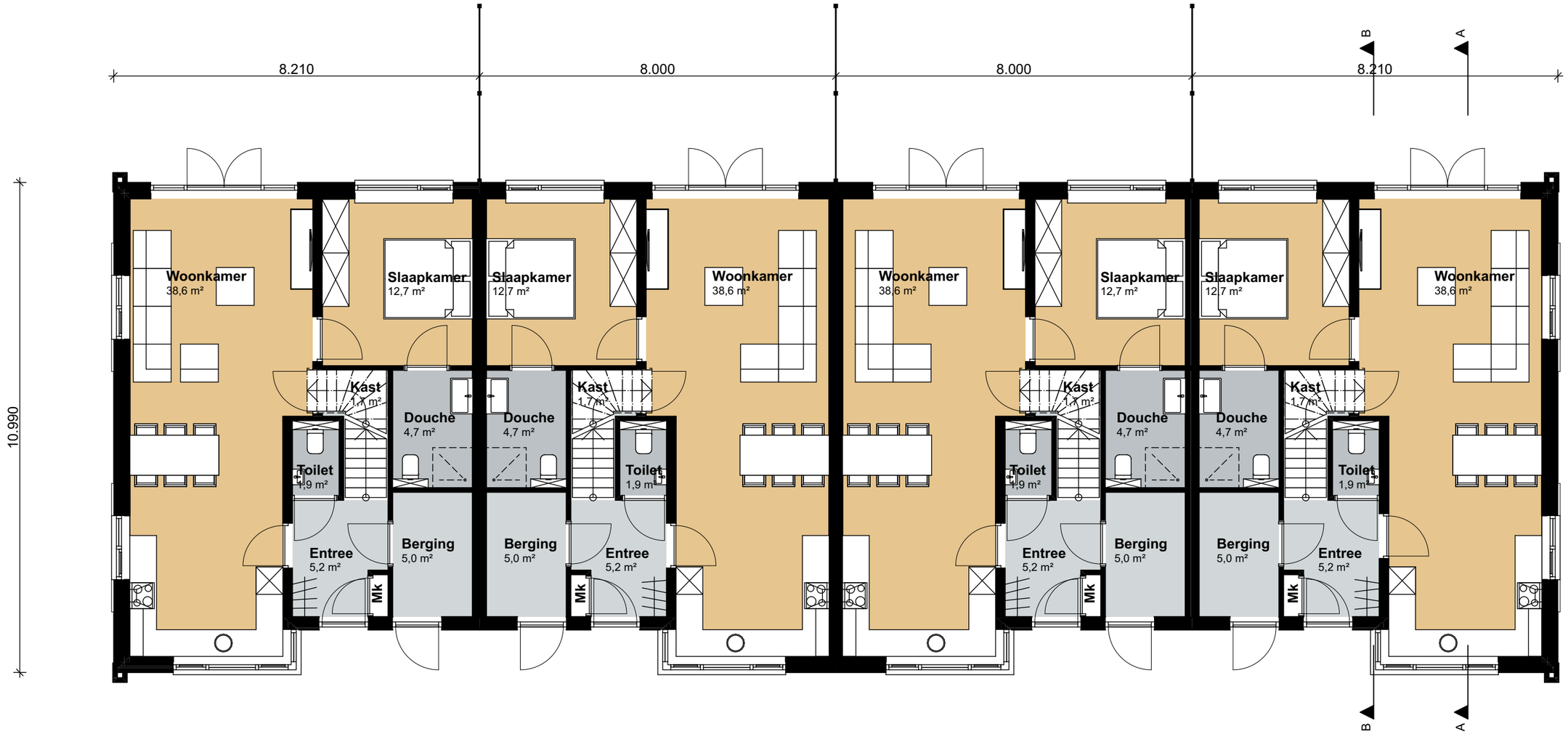
BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

IN DE BOOMGAARD 3-7 | BEGANE GRD | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

IN DE BOOMGAARD 3-7 | VERDIEPING | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

BIJ DE PINKEN

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

BIJ DE PINKEN | BEGANE GROND | 1:100

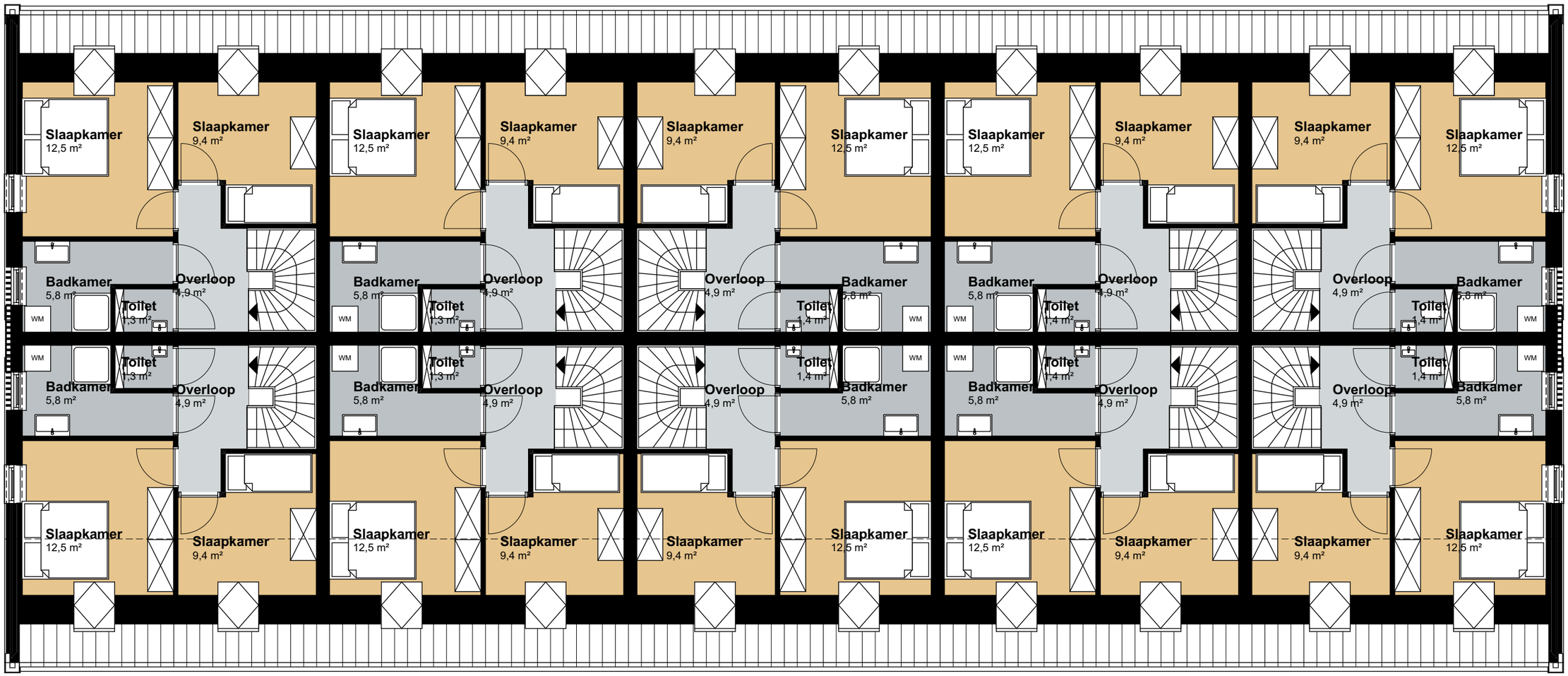
BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

35.920

14.410 | 7.100 | 7.100 | 7.010

B

A



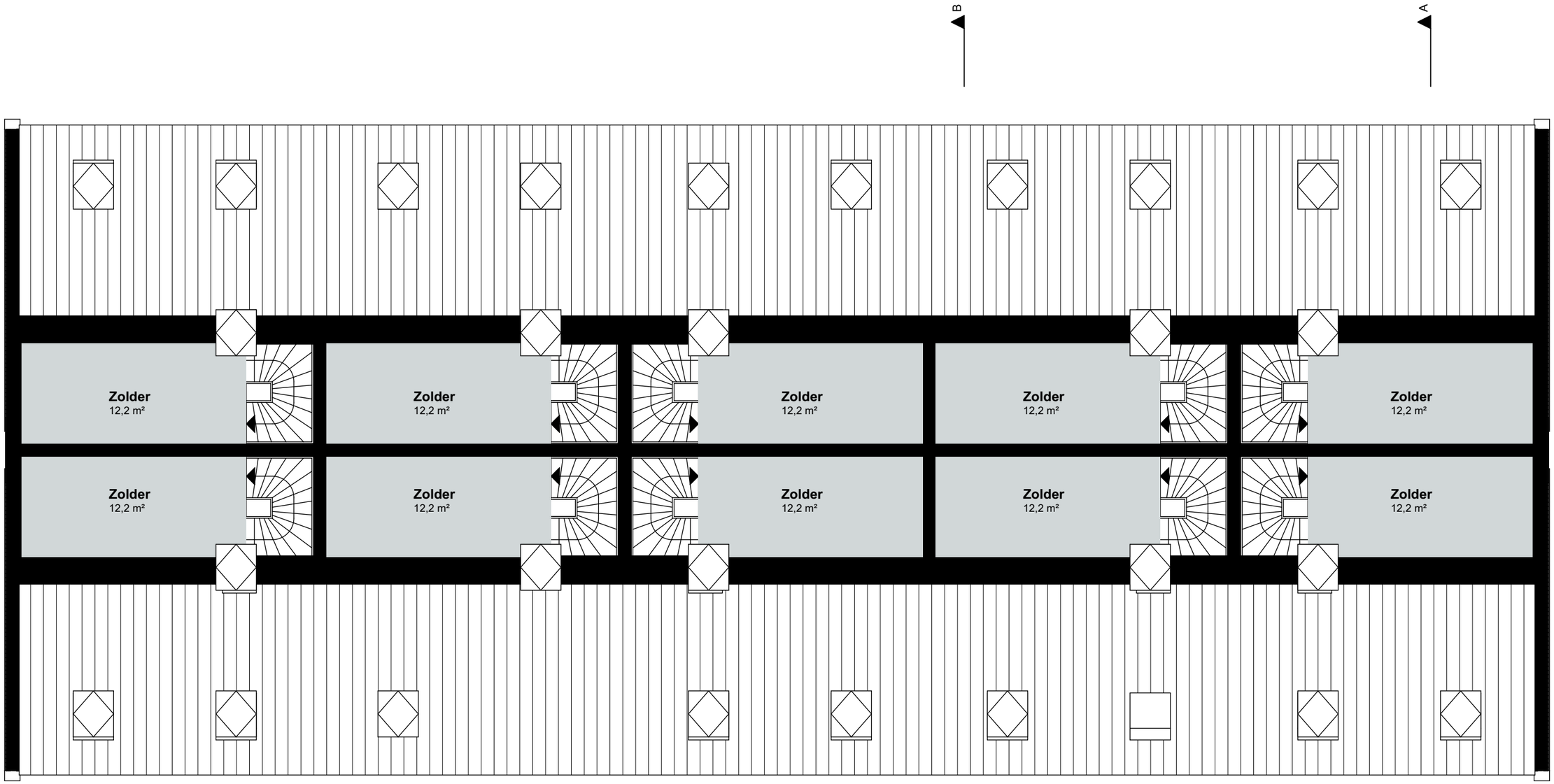
B

A

verstoep

BIJ DE PINKEN | 1E VERDIEPING | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

BIJ DE PINKEN | 2E VERDIEPING | 1:100 (1)

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

VOORGEVEL GEWIJZIGD| 1:100



verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

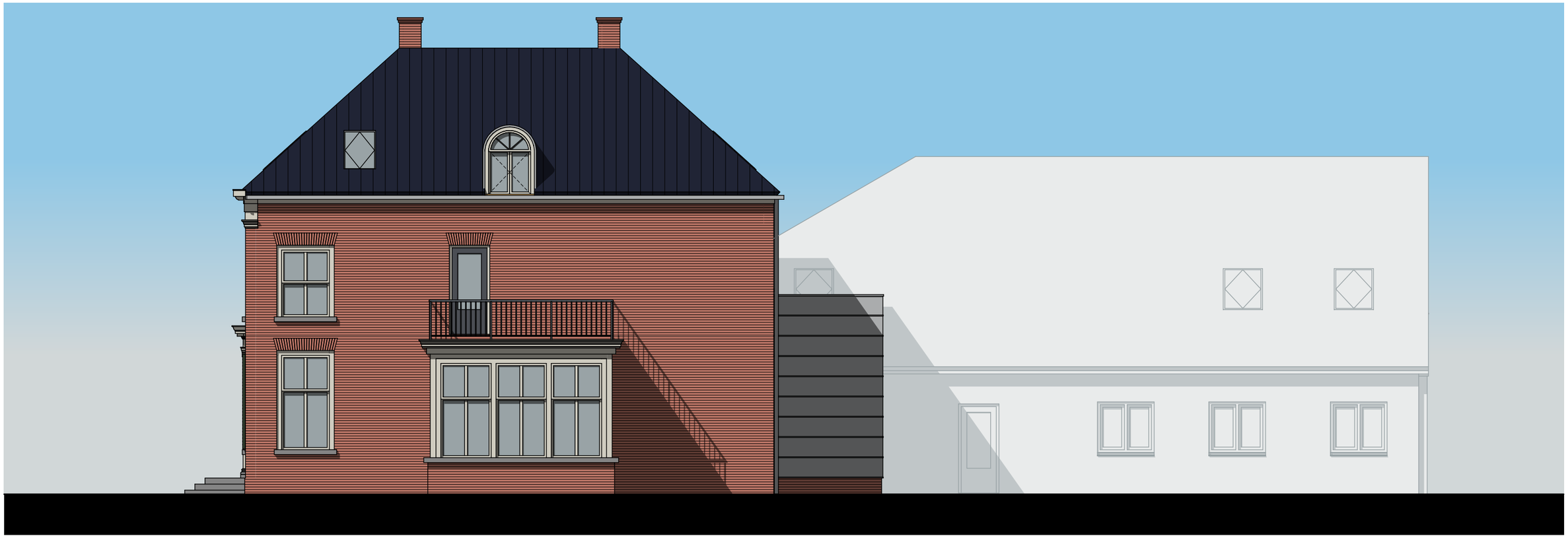
LINKER ZIJGEVEL GEWIJZIGD | 1:100



verstoep

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

ACHTERGEVEL GEWIJZIGD | 1:100



verstoep

RECHTER ZIJGEVEL GEWIJZIGD | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

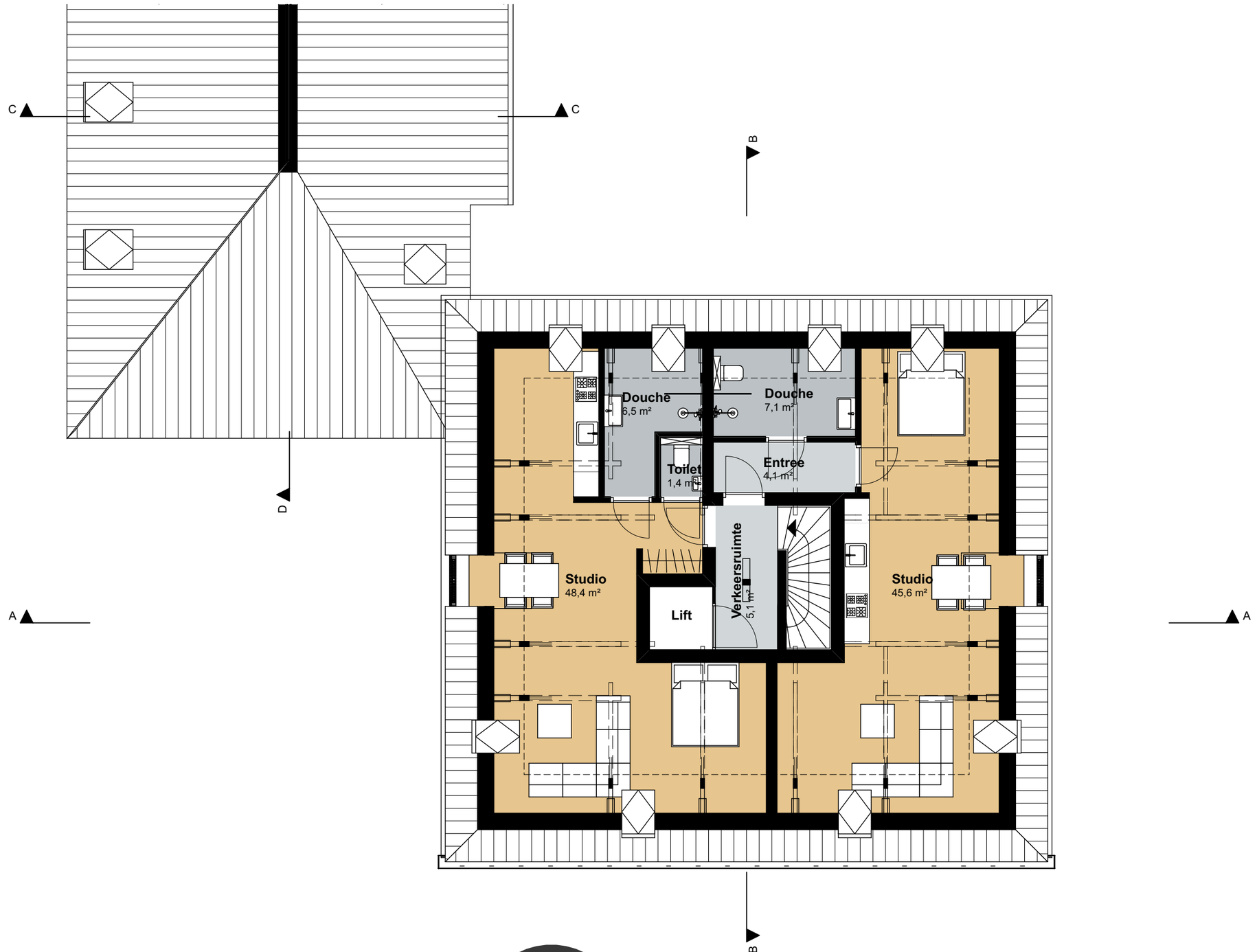
BEGANE GROND GEWIJZIGD | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



1e VERDIEPING GEWIJZIGD | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

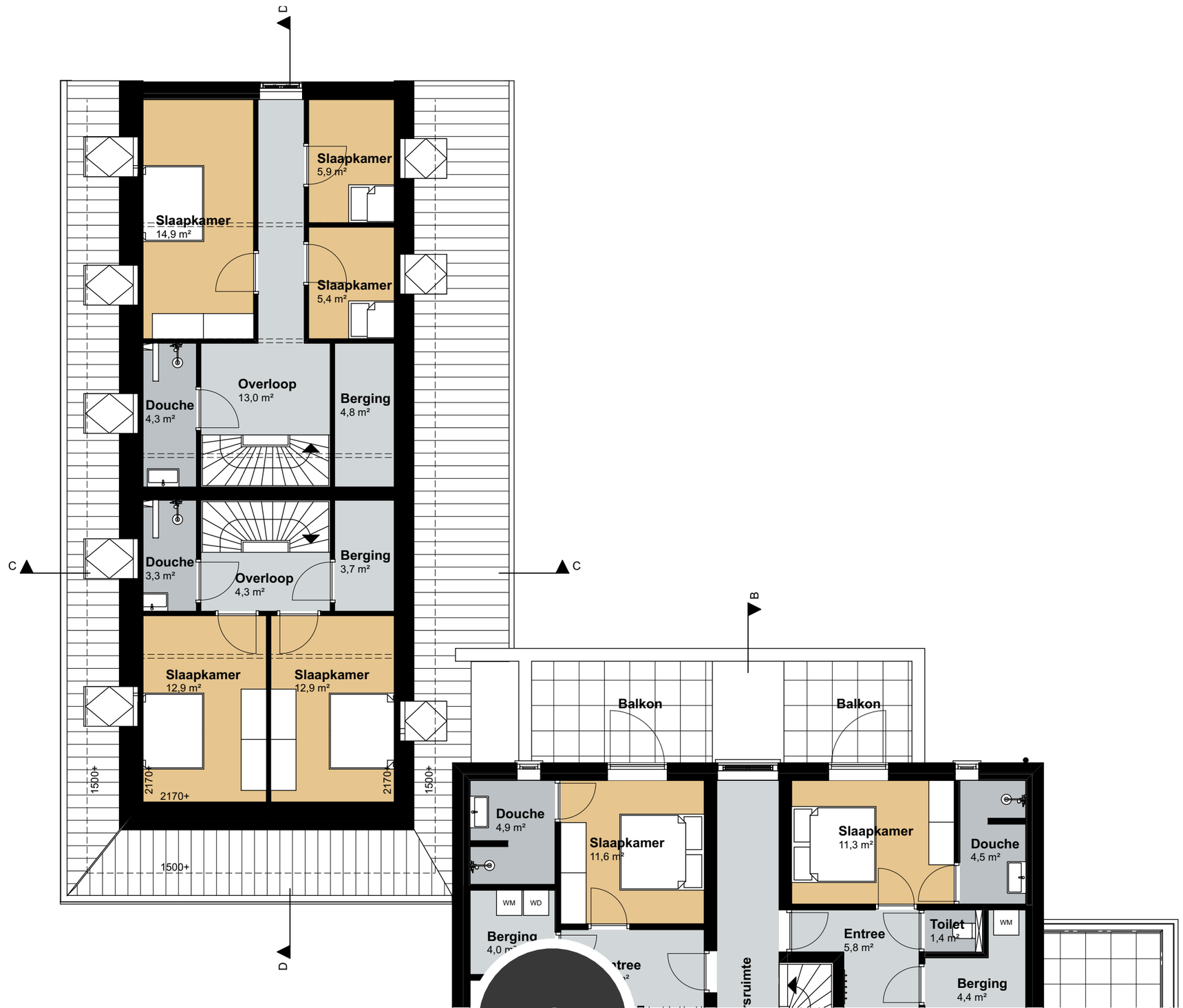
2e VERDIEPING GEWIJZIGD | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



BEGANE GROND GEWIJZIGD | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING



verstoep

1e VERDIEPING GEWIJZIGD | 1:100

BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING






KL-478-MS

