

Samenvatting en beantwoording vragen (online)bijeenkomst 08-11 Zeldenrust

Zeldenrust Benschop, een voormalige dokterspraktijk, is gelegen aan het Dorp in Benschop. Nadat het vroeger een tijdje gediend heeft als dokterspraktijk, heeft het erf inmiddels al jarenlang een agrarische functie. Vanwege het gebrek aan opvolging en doorgroeimogelijkheden, staat de huidige bedrijfsvoering onder druk. Daarnaast kennen het huidige monumentale woonhuis en aangebouwde koetshuis een gebrekkige staat van onderhoud. Om deze reden zijn er al geruime tijd plannen om de locatie Zeldenrust her te bestemmen. Deze plannen zijn al meermaals voorgelegd aan de gemeenschap van Benschop. Naar aanleiding van het nieuwe beleidsstuk van de provincie, welke een eenmalige uitbreiding van 50 woningen buiten de rode contour toestaat, zijn de eerdere plannen aangepast, welke vervolgens opnieuw voorgelegd worden/zijn aan de gesprekspartners.

Waarom staan we hier?

De laatste tijd ontvingen wij veel mailtjes en telefoontjes over Zeldenrust. Er wordt ook gespeculeerd over andere plannen, die gebruik willen maken van de eenmalige uitbreiding met 50 woningen, en mensen maken zich zorgen of het nog doorgaat. Sommige dachten dat het misschien dood bloed, omdat ze een tijdje niks horen. Om deze reden is ervoor gekozen om het plan nog een keer breed onder de aandacht te brengen. De gemeente heeft ook aangegeven dat het goed is om dit te doen.

Overleg met de verschillende gesprekspartners

Gedurende de planvorming is uitgebreid overleg geweest met de verschillende belanghebbende en gesprekspartners. Deze zijn als volgt: Gemeente Lopik en provincie Utrecht, Aterliergroep Zeldenrust, Comité behoud Zeldenrust, Klankbordgroep Benschop (ook leden uit de aterliergroep), Wonen met Meer (Bart Bijlsma), Woningbouwvereniging de Woningraat (Martin Schrijver), Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, overleg over de nutsvoorzieningen en de hervormde gemeente Benschop (uitbreiding parkeerplaatsen en begraafplaats).

Uitgangspunten

Deze zijn, in het verleden, gezamenlijk opgesteld met onder andere de aterliergroep. Het behoud van het monument is hierbij het vetrekpunt. Daarnaast is de voorrang voor Benschoppers beschreven en het sociale aspect, Wonen met Meer, dat het plan in zich moet hebben. Deze uitgangspunten zijn nog steeds van toepassing en erg belangrijk. Alle uitgangspunten zijn terug te lezen in de presentatie.

Woningraat

Martin Schrijver, projectleider vanuit de Woningraat, licht de visie met betrekking tot Zeldenrust, toe. In het plan Zeldenrust willen zij 19 huurappartementen oprichten voor bijvoorbeeld senioren, waardoor er doorstroming ontstaat in de bestaande woningmarkt. Uit het bestaande woningaanbod van de Woningraat kunnen dan ook enkele woningen verkocht worden. Deze worden eerst aangeboden aan huurders van de Woningraat. Daarna krijgen andere mensen, zoals bijvoorbeeld starters, ook de kans om zo'n woning te kunnen kopen.

De 19 appartementen zijn geschikt voor senioren, maar eventueel ook voor starters. De appartementen hebben 2 slaapkamers en een woonkamer met daarin een keuken. Er is moge-

lijk ook gelegenheid voor een ontmoetingsruimte waar activiteiten in georganiseerd kunnen worden.

Wonen met Meer

Met meerdere mensen bij elkaar wonen, waarbij er oog is voor elkaar en waarbij een beheerderspaar verbindingen kan leggen, dat is Wonen met Meer. Denk aan praktische voorbeelden, zoals hulp bij boodschappen of vervoer. Voor meer informatie www.wonenmetmeer.nl

Onderbouwing van het plan

Alle aspecten zijn onderzocht middels onderzoeken, denk hierbij aan een onderzoek naar de bodem, flora-en fauna met een specifieke notitie over vleermuizen en het ganzen foerageergebied, archeologisch rapport en het advies van de verkeerskundige. Deze aspecten zullen de ontwikkeling niet tegenhouden of belemmeren.

Visie uitbreiding vitale kernen

In het beleidsstuk 'Uitbreiding Vitale Kernen' zijn er voorwaarden gesteld waaraan een eenmalige uitbreiding van 50 woningen buiten de rode contour, moet voldoen:

De eenmalige uitbreiding is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern:

Hierover is voor alle deelnemers uit Benschop geen discussie over mogelijk. De woningbouw zit in Benschop 'op slot', waardoor jongeren geen woning in Benschop kunnen bemachtigen en ouderen niet door kunnen stromen. Hierdoor nemen de vergrijzing en gezinsverdunding binnen Benschop toe, wat invloed heeft op het verenigingsleven, het draagvlak voor voorzieningen en de vitaliteit van de kern.

*De nieuw op te richten woningen worden achter het bestaande monumentale pand opgericht en zullen vanaf het dorp nauwelijks zichtbaar zijn.

*Zeldenrust is gelegen aan het 'Dorp'; de hoofdverkeersas van Benschop-Dorp.

*Het woningbouwplan volgt het aanwezige slagenlandschap en rijkt niet verder de polder in dan dat de bestaande boomgaarden doen.

*Middels het voorgenomen plan, verdwijnt het agrarische bedrijf van Jan van Bruchem op de locatie, waarmee de milieu-impact van het bedrijf verdwijnt. Daarnaast wordt het monumentale pand Zeldenrust en bijbehorend Koetshuis in ere hersteld en is er ruimte voor het initiatief 'Wonen met Meer'.

Aangetoond is dat niet binnen de kern in de behoefte kan worden voorzien:

Momenteel zijn er circa 200 mensen geïnteresseerd in het plan Zeldenrust. Momenteel is 73% van de geïnteresseerde woonachtig in Benschop en 80% binnen de gemeente Lopik. Deze grootte groep en de dagelijkse berichten die wij ontvangen, laat zien dat er sprake is van een grote woningbehoefte in de kern.

*In het woningbouwplan zullen er 19 woningen gerealiseerd worden voor de woningbouw. Daarnaast zal het plan bestaan uit 10 betaalbare rug-aan-rugwoningen.

*Middels de regels van de woningbouw, zelfbewoningsplichten en een antispeculatiebeding kan de beschikbaarheid in het sociale segment voor langere tijd worden gegarandeerd.

*36% van de ondervraagde respondenten heeft behoefte aan een seniorenwoning. 20% heeft behoefte aan een starterswoning en 23% heeft de voorkeur voor een vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning. 18% heeft de voorkeur voor een eengezinswoning. In het plan is er ruimte voor verschillende woningtypes. Er zal gefocust worden op seniorenwoningen, waardoor er middels doorstroming ook elders in Benschop voor andere doelgroepen woningen vrij kunnen komen.

De woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en past qua aard en omvang bij de kern:

*De nieuw op te richten woningen zullen niet verder de polder in reiken dan dat de bestaande boomgaarden in de huidige situatie, doen. Middels groen in de vorm van moes-, bloem-, en kruidentuinen en een dierenweide zal er een zachte bebouwingsrand worden gecreëerd.

*In het plan zijn diverse ommetjes aanwezig. Er kan voor Zeldenrust en in de binnentuin een 'rust'mogelijkheid voor fietsers of andere voorbijgangers worden gecreëerd. In het plan zelf wordt een wandelpad gecreëerd, welke zijn weg vervolgt, naar de Noordzijdse Kade. Over de exacte situering van het wandelpad dient er nadere afstemming plaats te vinden met onder andere de (grond)eigenaren.

*De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk in en op groen vormgegeven, waardoor het aandeel aan verharding beperkt blijft, daarnaast zal het bestaande water worden vergroot.

De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling:

De woningbouw vindt plaats bij een locatie in een historische dorpskern. Van oudsher zijn dorpskernen op hogere grondgebieden gebouwd. Door wegverhardingen te beperken en groen toe te voegen, kan het water worden opgevangen.

De woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone:

Door de realisatie van het woningbouwplan, kunnen er financiële middelen verkregen worden om Zeldenrust in ere te kunnen herstellen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van dit karakteristiek waardevolle pand ten goede.

Verleden en heden Zeldenrust

In de toekomst worden de bomen, die ook in het verleden voor Zeldenrust stonden, weer teruggeplaatst. Het plan valt binnen de kernrandzones en buiten de beperkingen van het stiltegebied.

Eerdere plannen

In de eerdere plannen werd wat hoger ingezet met meer woningen. Het tegenwoordige plan gaat minder verder de polder in en is er sprake van een zachtere bebouwingsrand door het aanwezige groen en water. De gebouwen in het plan ogen nog meer naar schuren; geen standaard nieuwbouwwijk, maar het thema van een boerenerf.

Nieuwe plannen:

Het nieuwe plan krijgt straat- en gebouwnamen in de sfeer van het boerenerf, denk aan de

Weidegang, Koepad, Achterdijk en het gebouw bij de Pinken (voor starters), de hooitas, de kapschuur, de koebocht en etc.

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.

Belangrijke aspecten:

- * Sfeer van een boeren erf;
- * Wonen met Meer;
- * Groene invulling en uitstraling;
- * Elkaar ontmoeten;
- * Recreatieve mogelijkheden;
- * Binnenplein;
- * Moes-, bloem-, en kruidentuinen;
- * Jeu-de-boules baan;
- * Wandelpad;
- * Weidezicht vanaf diverse plekken.

Vervolgtraject

Het traject, welke hiernaast is weergegeven, is van toepassing wanneer de gemeenteraad de keuze voor plan Zeldenrust maakt. De weergave is dan reëel, tenzij er bezwaren binnenkomen die het proces vertragen.



Vragen

Hoe gaat het met toewijzing?

Vanaf het begin is er al gezegd dat het plan primair voor Benschoppers is. Er zal ook gekeken worden naar hoelang iemand al geïnteresseerd is en of het voor diegene financieel haalbaar is. De prijzen zijn momenteel nog niet bekend. Er is altijd gezegd dat het een haalbaar en ook betaalbaar plan moet zijn. Als er meerdere mensen zijn, dan zouden we alsnog moeten loten. Als hier geen woning verkregen kan worden, kan het misschien elders in Benschop, als gevolg van de doorstroming.

Misschien kan er nog gekozen worden om Benschoppers het eerste halfjaar voorrang te geven. Of mensen die goed aan kunnen geven waarom zij een binding met Benschop ervaren.

Starterswoningen

Prijsontwikkeling

De NHG-grens gaat naar 325.000 euro, maar dat is eigenlijk al geen starterswoning meer. Eigenlijk wenst men een woning voor rond de 200.000 tot 250.000 euro, maar als de stijging doorzet, kan het ook 275.000 tot 300.000 euro worden. Men hoopt dat de stijging wat afzwakt.

Aansluiting bij de vraag

Het aantal starterswoningen sluit momenteel niet aan bij de vraag. Het zal wenselijk zijn als er meer starterswoningen worden opgericht. Echter leent Zeldenrust zich vanwege de voorzieningen erg goed voor ouderen. Starters kunnen ook wat verder van voorzieningen afwonen. Een gezonde mix is wel erg belangrijk. Een mix draagt ook bij aan het voorkomen van veel verkeer op hetzelfde moment.

Kan de gemeentelijke herindeling van invloed zijn op het plan?

De provincie Utrecht heeft in het nieuwe beleidsstuk gezegd, dat er per kern 50 nieuwe woningen buiten de rode contour mogelijk zijn. Dhr. Verstoep vraagt zich af of dit voor elke kern toepasselijk is, of dat er niet beter gezegd kan worden in de ene kern misschien wat minder woningen en in de andere kern misschien wat meer woningen. Er wordt verwacht dat er komend jaar nog een nieuwe gemeenteraad komt en als de gemeenteraad einde van dit jaar een keuze maakt, kan men zich niet voorstellen dat het plan dan niet door kan gaan, want de woningnood is overal aanwezig.

Aanrijdroute vanaf de brede kant

Zoals het nu beoogd is, vind de aanrijdroute via de brug, naar de smalle kant, plaats. Er zijn vijf opties die de verkeerskundige heeft aangegeven. Het sluipverkeer kun je misschien voorkomen door een paal. Hierdoor moeten mensen naar achteren rijden tussen Zeldenrust en familie Daalhuizen. De sluiproute verliest dan zijn snelheid. Eenrichtingsverkeer vanaf het monument naar het dorps huis. Er zijn ook ideeën voor een brug. Het is nog de vraag of dit veiliger is, aangezien dit weer een extra oversteekpunt met zich mee brengt.

Worden het vaste prijzen of kan er overboden worden?

Bij een nieuwbouwplan zijn er vaste prijzen en dan wordt er geloot. Dhr. Verstoep gelooft dat vrije kavels meer opbrengen dan een plan met meer woningen, maar heeft bewust gekozen

voor het ontwikkelen van een plan met meer woningen. Dhr. Verstoep geeft aan geen standaard ontwikkelaar, te zijn, maar mensen graag blij te maken met een betaalbare woning.

Plattegronden

In de presentatie, welke op de website terug te kijken is, zijn de plattegronden weergegeven. Deze geven een eerste indruk en kunnen nog iets gewijzigd worden.

Keuze tussen Zuid en Zeldenrust

Deze keuze is aan de gemeenteraad. Misschien is er wel ruimte voor meer dan Zeldenrust. Wij geloven in dit plan. Bij Zeldenrust kan er snel geschakeld worden, het is haalbaar, de invloed voor omwonenden is gering en de bebouwing gaat niet verder de polder in dan dat de bestaande boomgaarden doen.

Huur- en koopwoningen

De woningbouw zou eventueel ook geïnteresseerd zijn om rug-aan-rugwoningen af te nemen en deze als huurwoningen aan te bieden. Er is eerder gezegd dat het minder wenselijk is om teveel eengezinswoningen in de huursector op te richten, omdat veel Benschoppers graag willen kopen. Rug-aan-rugwoningen worden daarom waarschijnlijk verkocht.

Huurwoningen toewijzen aan Benschoppers

Hiervoor wordt het voorbeeld van de Lentehof in Lopik toegelicht. De Lentehof bestaat uit 40 appartementen. Van de 40 appartementen zijn 39 appartementen toegewezen aan mensen uit de gemeente Lopik, 1 appartement is toegewezen aan iemand waarvan de kinderen in de gemeenten Lopik wonen. Bij Zeldenrust is het ook het doel, om zoveel mogelijk woningen te verhuren aan mensen uit Benschop of de gemeente Lopik. Dit kan niet specifiek Benschop zijn, in verband met huisvestingsregels. Maar men hoeft ook niet gelijk bang te zijn, want de ervaring leert dat als je een seniorenwoning zoekt en je hebt altijd in Lopik gewoond dan ga je liever niet in Benschop wonen en andersom werkt dat ook zo.

Activiteiten in de openbare ruimte

Deze activiteiten zullen niet primair commercieel zijn, maar ook activiteiten om met elkaar dingen te doen/te ondernemen. Bijvoorbeeld een verjaardag vieren, koffie drinken, bingo-avond. Het beheerderspaar kan dit organiseren. Vrijwilligers kunnen eventueel een museum runnen. Niet te commercieel, want je wil geen concurrent zijn van andere initiatieven zoals het Dorpshuis.

Maar de belangrijkste vraag is, wat gaat de gemeenteraad doen en waar kiezen zij voor?