Participatie ‘Den Dikken Boom’

Project:	**Den Dikken Boom, Ouderkerk aan den IJssel**
Projectnummer:	**3202**
Adres:	**IJsseldijk Noord 123**
Datum:	**23-07-2021**
Opstellers:	**ML | Verstoep Bouwadvies en Architectuur**

---

1. Aanleiding

Aan de IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel, is een voormalige steenfabriek, thans kleinschalige, diervriendelijke, veehouderij gelegen. Deze veehouderij is al drie generaties in het bezit van de familie Vonk Noordegraaf. Naast de veehouderij, waarin Lakenvelder koeien worden gefokt, worden er vakantiewoningen verhuurd en is er een dagbesteding voor zorgbehoevende ouderen. De verschillende bedrijfstakken hebben een grote maatschappelijke waardering. Er is echter sprake van een toekomstige verandering: er is geen bedrijfsopvolger. De huidige eigenaren moeten een stapje terugdoen, maar willen wel hun steentje bij blijven dragen om tot een mooi nieuw woonconcept te komen, waarbij dagbesteding en omzien naar elkaar belangrijke thema’s blijven.

Naar aanleiding van de participatiewens van de gemeente Krimpenerwaard, is er een participatietraject opgestart. Het doel van dit traject is om omwonenden de gelegenheid te geven om te reageren op de voorgenomen plannen.

Leeswijzer
Allereerst is er een plan van aanpak beschreven. Vervolgens is er een samenvatting van de reacties weergegeven. Aan het einde van het document zijn de verschillende verstrekte stukken aan de omgeving, toegevoegd.

2. Plan van Aanpak

In verband met de toentertijd geldende coronaregels en de ook op dit moment geldende regels, kon/kan er geen fysieke participatiebijeenkomst worden georganiseerd. Om deze reden zijn de dichtstbijzijnde omwonenden rondom de projectlocatie op de hoogte gebracht middels een informatiefolder en een persoonlijk gesprek. Tevens heeft familie Vonk Noordegraaf alle deelnemers van de dagbesteding ook op de hoogte gebracht van de beoogde plannen. Om ook andere bewoners van Ouderkerk aan den IJssel en omstreken te kunnen informeren, is er op onze website een online-participatiepagina ingericht. Deze pagina is te openen middels de volgende link: https://verstoep.nl/actueel/herbestemming-den-dikken-boom

Op deze pagina is een informatiefolder te downloaden en kunnen geïnteresseerden hun interesse of vragen kenbaar maken via het reactieformulier.

Alle reacties zijn verzameld, waarna er een samenvatting van de verschillende gegevens is opgesteld.

3. Reacties op het plan

De reacties op het plan Den Dikken Boom zijn als goed te beschouwen. Directe buren reageren enthousiast op het plan en vinden het een mooi initiatief. Gedurende de participatieperiode hebben er ook mensen zich gemeld die graag een steentje bij willen dragen in het plan en ook mooie concepten voor ogen hebben. Hier zijn wij nader mee in gesprek gegaan. Daarnaast hebben zich mensen gemeld die in de toekomst graag op de locatie zouden willen wonen. Tenslotte zijn huidige deelnemers van de dagbesteding enthousiast over het plan.

Er zijn geen negatieve reacties binnen gekomen.

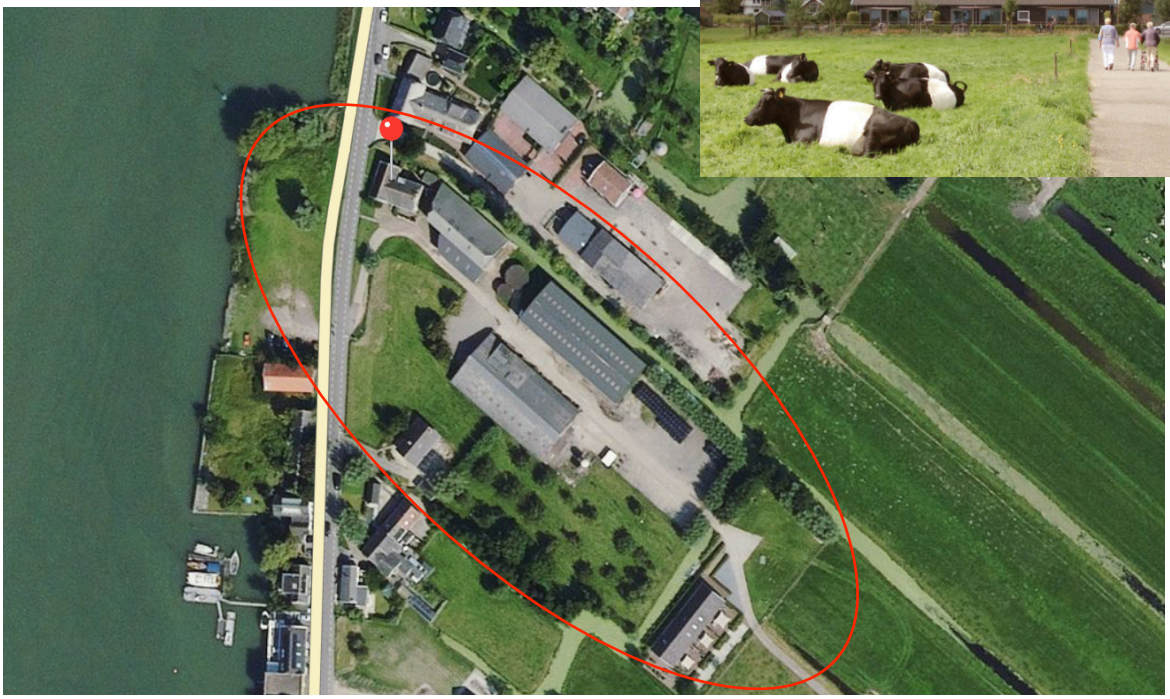
Transformatie en herbestemming
Den Dikken Boom
Ouderkerk aan den IJssel

‘Wonen met elkaar en wonen voor elkaar’









BOUWADVIES ARCHITECTUUR ONTWIKKELING

VERSTOEP BOUWADVIES EN ARCHITECTUUR | VROUWENMANTEL 3 | 2871 NJ SCHOONHOVEN | **T** 0182 - 32 01 11 | **E** INFO@VERSTOEP.NL
WWW.VERSTOEP.NL | IBAN NL68RABO0337106908 | BIC RABONL2U | KVK ROTTERDAM 24311846 | BTW NL8095.95.151.B01

Den Dikken Boom

Aan de IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel, is een voormalige steenfabriek, thans kleinschalige, diervriendelijke, veehouderij gelegen. Deze veehouderij is al drie generaties in het bezit van de familie Vonk Noordegraaf. Naast de veehouderij, waarin Lakenvelder koeien worden gefokt, worden er vakantiewoningen verhuurd en is er een dagbesteding voor zorgbehoevende ouderen. De verschillende bedrijfstakken hebben een grote maatschappelijke waardering. Er is echter sprake van een toekomstige verandering: er is geen bedrijfsopvolger. De huidige eigenaren moeten een stapje terugdoen, maar willen wel hun steentje bij blijven dragen om tot een mooi nieuw wooncon-cept te komen, waarbij dagbesteding en omzien naar elkaar belangrijke thema's blijven.

Naast de genoemde activiteiten heeft familie Vonk Noordegraaf jarenlang met de nodige zorgvuldigheid de monumentale boerderij onderhouden. De familie zou graag de boerderij een bestendige toekomst geven met behoud van het historische karakter**.** Middels de dagbesteding heeft de familie een belangrijke rol gespeeld binnen de ouderen gemeenschap. De wens is dan ook om dit door en met andere mensen voort te zetten. De hulp van Verstoep is ingeschakeld om deze wensen te vertalen naar een herbestemmingsplan. Verstoep is namelijk geen onbekende op de locatie, aangezien zij ook meegewerkt hebben aan het gebouw, waarin de dagbesteding en vakantiewoningen zich momenteel bevinden.

Wonen met Meer

In de maatschappij zijn er verschillende ontwikkelingen, zo worden de mensen steeds ouder. Dit brengt met zich mee dat de druk op verzorgingshuizen, de zorg en de mantelzorgers toeneemt. Hierdoor kan niet iedereen de hulp en zorg geboden worden die gewenst zal zijn. Ook eenzaamheid kan gepaard gaan met bovenstaande ontwikkelingen. Dit alles zorgt ervoor dat er vraag is naar nieuwe woon- en leefconcepten. Om deze reden wordt er gedacht om aan de IJsseldijk Noord een 'Wonen met Meer'-concept te realiseren, waarin men naar elkaar kan omkijken en voor elkaar kan zorgen.

Met de gemeente Krimpenerwaard heeft een uitgebreide afstemming over de voorgenomen plannen plaats gevonden. De gemeente heeft een principeakkoord afgegeven met daarin het zorgconcept als uitgangspunt, waarbij levensloopgeschikt wonen, veiligheid en ondersteuning op maat voorwaarden zijn. Dit zal ook vastgelegd worden in de juridische stukken, zodat het concept ook gewaarborgd wordt door toekomstige eigenaren of bewoners. Daarnaast is het van belang dat de provincie in kan stemmen met de plannen. Hiervoor dient onder andere het bestemmingsplan te worden herzien. Een belangrijke voorwaarde in deze is het informeren van de omwonenden en dichtstbijzijnde eigenaren. Daarom willen wij u middels deze informatiefolder op de hoogte brengen van de voorgenomen ontwikkelingen.

Toekomstige plannen

Aan de IJsseldijk Noord wordt een deel van de bestaande gebouwen, gerestaureerd, gerenoveerd of vervangen. Op het terrein worden diverse woningen en appartementen en dagbestedingsruimte gerealiseerd met daarbij veel ruimte voor groen, in de vorm van onder andere moestuinen en boomgaarden.





De meeste woningen zullen levensloopgeschikt zijn, wat betekent dat alle voorzieningen zoals de slaapkamer en badkamer zich gelijkvloers bevinden. De woningtypes variëren; er worden vijf appartementen in de monumentale boerderij gerealiseerd, er worden vijf grondgebonden woningen gerealiseerd op de locatie van de bestaande werktuigenloods en er worden 15 appartementen gerealiseerd welke in of direct gekoppeld zijn aan dagbesteding en centrale ontmoetingsruimte. Hiermee zijn de woningen geschikt voor ouderen of zorgbehoevenden. Door het combineren van verschillende woningtypes is het project financieel draagbaar en is het mogelijk te investeren in het historische karakter van de gebouwen en in het behoud van het landschap. Enkele appartementen in met name de monumentale boerderij kunnen ook geschikt zijn voor starters, medische zorgverleners of studenten. Het plan richt zich voornamelijk op de doelgroep; ouderen en zorgbehoevenden. De vitale doelgroep kan echter bijdragen aan het plan, middels het doen van boodschappen, het ondernemen van activiteiten, het vervoeren of het delen van een auto. Rondom het beheer van het terrein, maar ook rondom de koop of huur van de woningen zullen eisen worden gesteld dat iedereen meedoet en zich conformeert aan de regels van het 'samen-wonen-samen-leven'-principe. Het naar elkaar omkijken en elkaar helpen zijn hierbij uitgangspunten.

De mix van woningtypes draagt bij aan doorstroming binnen het plan. Mensen kunnen verhuizen bij een verandering van hun situatie bijvoorbeeld wanneer een partner overlijdt of fysiek achteruit gaat. Om dit te bevorderen dienen mensen die de woningen willen verkopen, deze eerst aan te bieden aan de woonstichting of leden van de VVE die samen de doelstelling van Wonen met Meer op het boerenerf zullen bewaken, onderstrepen en waarborgen.

Het streven is dat de dagbesteding in de toekomstige situatie vijf dagen per week geopend zal zijn. De activiteiten worden zoveel mogelijk op maat aangeboden; vraaggericht. Er kunnen natuurlijk ook groepsactiviteiten zijn. Te denken valt aan wandelen, fietsen, het oogsten van groente en kruiden, creatieve activiteiten, zoals breien, tekenen, smeden, houtwerken of een spelletje spelen. Ook kan er gezamenlijk worden gekookt of er kan een kijkje genomen worden bij het kleinvee op het boerenerf of de schapen in de wei. De gezamenlijke (dagbesteding) ruimten kunnen te allen tijde gebruikt worden voor ontmoeting of het vieren van een verjaardag.



Achterop het terrein blijft er in de huidige woningen ruimte voor vakantie en zorg. Wanneer de vakantiewoningen niet bezet zijn, kan deze ruimte ook als dagbesteding dienen. Ook kan de familie van bewoners heel eenvoudig een poosje dichtbij komen wonen of bivakkeren.

Op de locatie zal een beheerder(spaar) actief zijn, die de coördinatie van de dagbesteding verzorgt, veiligheid biedt, ondersteuning geeft aan bewoners als dat nodig is en een contactpersoon is voor bewoners en familie.

De toekomstige woningen en gebouwen zullen landschappelijk zorgvuldig worden ingepast. Het merendeel van de bestaande gebouwen wordt getransformeerd. Het volume van de werktuigenloods wordt omgezet naar vijf grondgebonden levensloopgeschikte woningen. De plannen zullen de erfinrichting van 2000 volgen, waarbij de varkensstallen nog aanwezig waren op de locatie. Het parkeren zal zoveel mogelijk inpandig of in het groen gebeuren. Tevens zal bergruimte zoveel mogelijk inpandig worden gerealiseerd.

Omdat een informatiebijeenkomst door Covid-19 niet mogelijk is, informeren we u op deze wijze. Naast deze informatiefolder verwijzen wij u naar de website www.verstoep.nl. Hier kunt een digitale reactie achterlaten. Ook is hier nog meer informatie te lezen en hier zullen we u op de hoogte houden van vorderingen.

Spreekt het 'Wonen met Meer'-concept u aan? Dan kunt u contact opnemen met Verstoep Bouwadvies en Architectuur te Schoonhoven op 0182-320111 of via info@verstoep.nl

---

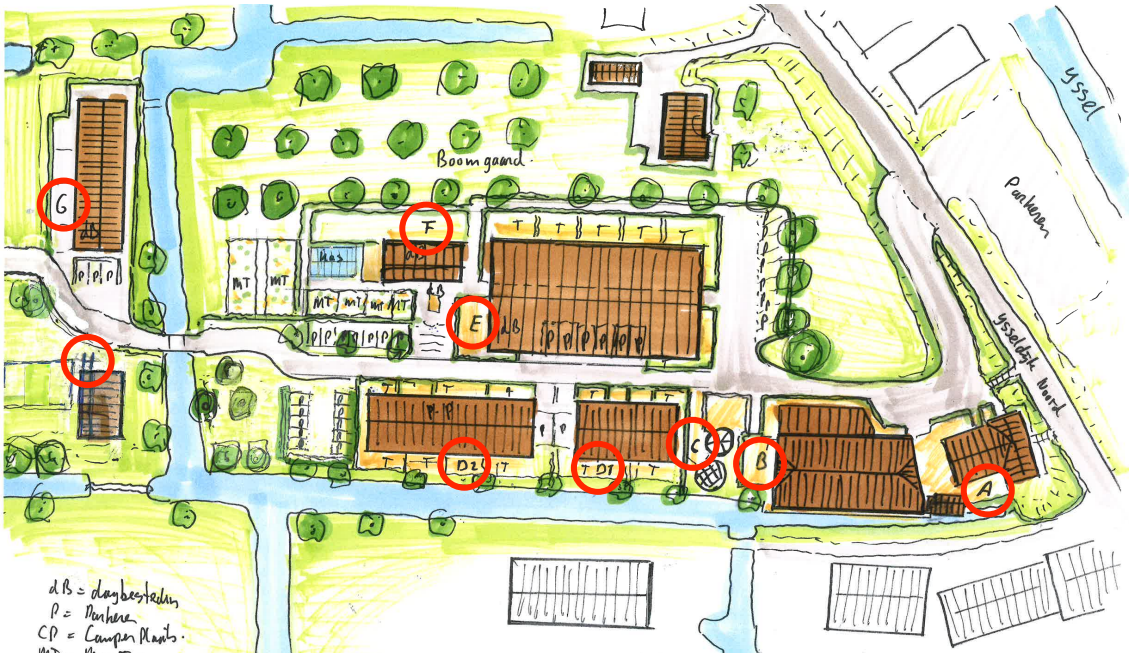
Impressie van het plan

Voorheen: 2000



Voorgenomen plannen:





A + B + C: Monumentale gebouwen + silo's, te renoveren en restaureren

D1 + D2: Herbouw volumes voormalige varkenstallen (tot 2000)

E: Te transformeren stal

F: Hobby- en buurtschuur

G: Bestaande dagbesteding + recreatieve functie

H: Kleinveestal/schuilplek dieren







verstoep

* aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Herbestemming 'Den Dikken Boom'

Wonen met elkaar en wonen voor elkaar



Herbestemming 'Den Dikken Boom'

Aan de IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel, is een voormalige steenfabriek, thans kleinschalige, diervriendelijke, veehouderij gelegen. Naast de veehouderij, waarin Lakenvelder koeien worden gefokt, worden er vakantiewoningen verhuurd en is er een dagbesteding voor zorgbehoevende ouderen. De verschillende bedrijfstakken hebben een grote maatschappelijke waardering. Er is echter sprake van een toekomstige verandering: er is geen bedrijfsopvolger. De huidige eigenaren moeten een stapje terug doen, maar willen wel hun steentje bij blijven dragen om tot een mooi nieuw woonconcept te komen, waarbij dagbesteding en omzien naar elkaar belangrijke thema's blijven.

Toekomstige plannen
Aan de IJsseldijk Noord wordt een deel van de bestaande gebouwen, gerestaureerd, gerenoveerd of vervangen. Op het terrein worden diverse woningen en appartementen en dagbestedingsruimte gerealiseerd met daarbij veel ruimte voor groen, in de vorm van onder andere moestuinen en boomgaarden. Rondom het beheer van het terrein, maar ook rondom de koop of huur van de woningen zullen eisen worden gesteld dat iedereen meedoet en zich conformeert aan de regels van het 'samen-wonen-samen-leven'- principe. Het naar elkaar omkijken en elkaar helpen zijn hierbij uitgangspunten.
Voordat de plannen gerealiseerd kunnen worden, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Via onze website houden we u op de hoogte van de laatste ontwikkelingen in dit proces.

Invulformulier: we horen graag van u!
Wilt u op de hoogte blijven of reageren? Dat is mogelijk via onderstaand invulformulier.

Via de downloadlink is ook de informatiefolder te downloaden.

Vragen naar aanleiding van de getoonde informatie worden gebundeld. In week 9-10 volgt er nadere berichtgeving met daarin opgenomen de beantwoording op alle gestelde vragen.

Naam

Adres

Email

Telefoon

Reactie op het plan

Verzenden

Infobrief_3202_den_dikken_boom



terug naar overzicht ›

Volg ons op

© 2021 Verstoep All rights reserved

Disclaimer Privacyverklaring