

Notitie

Datum : 30-1-2020
Project : 415.17/Verzamelprojecten Woonstichting 'thuis
Betreft : Behoud van de boerderij aan de Frederik Hendrikstraat 2a in Aalst-Waalre
Status : Concept
Aan : Frank van Noort, gemeente Waalre

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Woonstichting 'thuis is voornemens de locatie aan de Frederik Hendrikstraat 2a in Aalst-Waalre te herontwikkelen naar een locatie voor haar doelgroep met naar verwachting circa 25-30 grondgebonden wooneenheden. De locatieverkaveling is eerder door Woonstichting 'thuis op een zorgvuldige wijze in samenwerking met gemeente Waalre en adviesbureau Dorp, Stad en Land uitgewerkt. Bij deze uitwerking zou de bestaande boerderij plaatsmaken voor de nieuwbouwplannen.

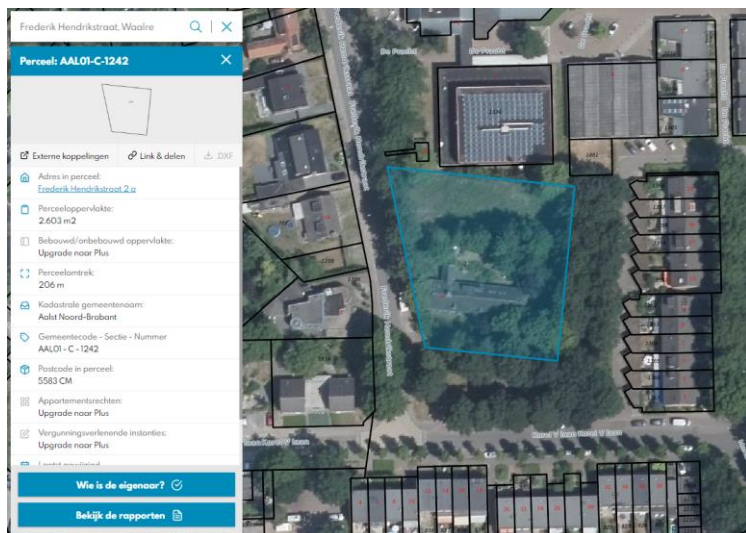
1.2 Vraagstelling en doel

Vanuit gemeente Waalre is onlangs aan Woonstichting 'thuis gevraagd of de boerderij gehandhaafd zou kunnen worden. In voorliggende notitie is door Woonstichting 'thuis een reactie gegeven op een mogelijk behoud van de boerderij.

2. HUIDIGE SITUATIE BOERDERIJ

2.1 Perceel

De locatie is kadastraal bekend onder C-1242. Het perceeloppervlakte bedraagt 2.603 m². De boerderij is gebouwd in 1938 en heeft een oppervlakte van circa 375 m². Het gebouw heeft geen bijzondere status (geen monument/geen karakteristiek en/of beeldbepalend gebouw, et cetera).



Kadastrale kaart bestaande situatie

2.2 Huidig gebruik

Een gedeelte van de boerderij is in 2006 aangepast om het geschikt te maken voor anti-kraak bewoning. Momenteel zijn er 4 onzelfstandige eenheden op de begane grond en de eerste verdieping. De eenheden worden sindsdien verhuurd met tijdelijke huurovereenkomsten door leegstandsverhuurder Gapph.

De eenheden beschikken over individuele pantry's. Tevens zijn er een algemene woonkamer en een aantal sanitaire units aanwezig die gedeeld worden. De boerderij kan getypeerd worden als een soort groepswooning. De eenheden hebben niet de voorzieningen van een zelfstandige eenheid zoals een eigen entree, eigen huisnummer, eigen meters, etc.

Om een indruk te geven van de boerderij zijn in de bijlage foto's opgenomen.

2.3 Technische staat

Er zijn geen bouwtekeningen (plattegronden, doorsnedes, etc.) van de boerderij beschikbaar, Laride heeft daarom op locatie een inspectie uitgevoerd naar het huidig gebruik en de technische staat van de boerderij. Op basis van de huidige staat van het onderhoud kan worden geconcludeerd dat deze is gedateerd en dat er veel achterstallig onderhoud is. De sanitaire voorzieningen en installaties zijn verouderd. Vanwege de beoogde nieuwbouwplannen is er sinds de aankoop door Woonstichting **'thuis** enkel het hoogst noodzakelijke onderhoud verricht.

2.4 Door exploiteren o.b.v. huidig gebruik

Het verhuren van de boerderij als zijnde anti-kraak valt niet onder het primaire doel van de woningcorporatie. Het diende als tijdelijke oplossing die al te lang is gecontinueerd. Woonstichting **'thuis** wenst een ontwikkeling van de locatie.

3. BEHOUD BOERDERIJ

3.1 Inleiding

Om de boerderij te kunnen behouden is de haalbaarheid van een transformatie onderzocht. Het uitgangspunt hiervoor is de realisatie van zelfstandige eenheden in de huidige structuur van de boerderij en tevens voldoen aan de huidige eisen.

3.2 Haalbaarheid transformatie

Bouwkundig (indeling)

Op basis van de huidige structuur kunnen 4 zelfstandige eenheden worden gerealiseerd van circa 50 m² GBO. Voor het realiseren van 4 zelfstandige eenheden zal het volledige inbouwpakket gesloopt moeten worden. Om meer woonoppervlak te creëren kan op de 1^e verdieping extra gebruiksoppervlak worden toegevoegd. Voor 4 zelfstandige eenheden betekent dit dat ook 4 trapopgangen en dakkapellen over de gehele langsgewel gerealiseerd moeten worden. Vanwege de huidige staat van de sanitaire voorzieningen en keuken is de verwachting dat deze dan ook volledig zal moeten worden vervangen.

Bouwkundig (gevelaanpassingen)

Het realiseren van 4 zelfstandige eenheden heeft tot gevolg dat elke eenheid een eigen entree moet krijgen. Dit betekent dat aan de langsgewel 4 entrees gemaakt moeten worden.

Tevens zal per eenheid voldoende daglichttoetreding gemaakt moeten worden om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit. Dit betekent dat er extra ramen in de gevel gezet moeten worden. Deze aanpassingen hebben tot gevolg dat de karakteristieke elementen van de gevel niet gehandhaafd kunnen blijven.

Installaties

De huidige onzelfstandige eenheden maken collectief gebruik van de bestaande installatie van de boerderij. Voor de transformatie tot zelfstandige eenheden is vanuit de Woningwet geregeld dat alle zelfstandige wooneenheden apart bemeterd moeten worden. Dit heeft tot gevolg dat elke eenheid een eigen individuele installatie inclusief meterkasten moet krijgen.

Duurzaamheid

Het energielabel voor de huidige boerderij bedraagt G. Om de boerderij te verduurzamen zullen er maatregelen genomen moeten worden zoals het na isoleren van de binnenwanden, het vervangen van het dak en het aanbrengen van isolatie onder de begane grondvloer. Tevens zullen de ramen vervangen moeten worden voor glas met een hogere isolatiewaarde. De impact van deze benodigde werkzaamheden is aanzienlijk.

Kavelgrootte

Het totale kavel van de boerderij bedraagt circa 2.600 m², wat betekent dat bij de ontwikkeling van 4 zelfstandige eenheden één zelfstandige eenheid een oppervlak heeft van circa 650 m². Het is niet in lijn met het beleid van Woonstichting **'thuis** om sociale woningbouw van een dermate groot kavel te voorzien.

Financiële haalbaarheid

Het transformeren van de boerderij tot 4 zelfstandige eenheden is een kostbare ingreep. Het ontwikkelen van slechts 4 woningen levert voor Woonstichting **'thuis** geen financieel haalbaar plan op.

4. CONCLUSIE

Algemeen

Onderstaand geeft Woonstichting **'thuis** haar conclusies weer in verband met de vraag van gemeente Waalre om de boerderij aan de Frederik Hendriklaan 2a Aalst-Waalre te behouden:

1. Woonstichting **'thuis** wenst op de locatie een maximaal aantal sociale woningen te realiseren exclusief de bestaande boerderij. Op deze wijze zal er tevens een integrale gebiedsbenadering kunnen plaatsvinden. Bij handhaving van de boerderij komt deze integrale gebiedsbenadering in het gedrang.
2. Er is voor Woonstichting **'thuis** daarnaast geen sprake van een haalbare business met de handhaving van de boerderij. Er kunnen bovendien weinig karakteristieke elementen behouden blijven omwille van functionele - en technische eisen. De relatief hoge kosten voor aanpassing van de boerderij en de beperkte toevoeging van een aantal nieuwbouwwoningen zal financieel geen sluitende business case opleveren.

Samenvattend

Woonstichting **'thuis** heeft destijds de locatie verworven met de intentie om sociale woningbouw op deze locatie te ontwikkelen.

In de afgelopen jaren is door Woonstichting **'thuis** op een zorgvuldige wijze in samenwerking met gemeente Waalre en adviesbureau Dorp, Stad en Land een plan uitgewerkt zonder behoud van de boerderij.

Woonstichting **'thuis** wenst de ontwikkeling van het gebied (zonder behoud van de boerderij) op korte termijn samen met gemeente Waalre verder voort te zetten op basis van deze eerder met elkaar afgestemde uitgangspunten.

Opgesteld door: Erwin Stoffelen

Bijlage: Impressie binnen-/buitenzijde boerderij



