

Memo

memonummer	2015.01	
datum	6 mei 2015	
aan	ARO	Provincie Noord-Holland
van	Marijke Visser-Poldervaart	Antea Group
kopie	Lidia Pronk	gemeente Hollands Kroon Parelhoenderhoeve
project	fam. Boon-Koeleman	
projectnr.	Opstellen bestemmingsplan en omgevingsonderzoeken Schelpenbolweg 7 te Slootdorp	
betreft	0266019.00	
	Informatie t.b.v. behandeling bouwplan in ARO	

Inleiding

In januari 2014 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Hollands Kroon voor het realiseren van een gebouw met zorgwoningen en een losse woning in plaats van de huidige woonfunctie in de zorgboerderij aan de Schelpenbolweg. De ligging van het perceel is weergegeven in figuur 1. De onderbouwing bij het principeverzoek dat veel informatie biedt over de ontwikkeling is als bijlage bij deze memo gevoegd.



Figuur 1: Geprojecteerde gewenste ligging extra woning (rode cirkel) en extra gebouw met zorgunits (blauwe cirkel) (Bron: Bingmaps)

De gemeente heeft positief besloten op het principeverzoek. De bouwplannen voor de zorgunits zijn ingediend bij de gemeente. Ten behoeve van de bouw van de extra woning is een advies van de ARO (Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling) van de Provincie Noord-Holland noodzakelijk. Middels de voorliggende onderbouwing vragen wij dit advies aan. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woning wordt een bestemmingsplan opgesteld. Voordat het plan

echter wordt uitgewerkt vragen de initiatiefnemers advies aan de ARO, zodat zij in de uitwerking rekening kunnen houden met de voorwaarden van de commissie en geen onnodige kosten gemaakt worden.

In deze memo wordt ingegaan op het bouwplan en de randvoorwaarden die de initiatiefnemers hieraan stellen. Tevens wordt verwezen naar het bijgevoegde principeverzoek. In het principeverzoek is reeds uitgebreid ingegaan op het nut en de noodzaak van de bouw van de extra woning (paragraaf 3.1). Het gaat hierbij om het uitplaatsen van de woning uit het hoofdgebouw, waarbij de woning in het hoofdgebouw behouden blijft voor de overige personeel van de Parelhoenderhoeve. Daarbij is ook ingegaan op de regels in de Provinciale Verordening Structuurvisie ten aanzien van bouwen in het landelijk gebied (paragraaf 4.1) en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden (paragraaf 4.2).

Parelhoenderhoeve

Het initiatief voor de Parelhoenderhoeve is genomen door de familie Boon-Koeleman naar aanleiding van de handicap van hun zoon. De Parelhoenderhoeve biedt zorg aan vcf-s bewoners (mensen met velo-cardio-faciaal-syndroom). De mensen wonen in de boerderij en de aard van de hulpvraag van de bewoners noodzaakt tot 24-uurs zorg en ruimte en rust voor de bewoners.



Figuur 2: Eten met de bewoners

De bewoners hechten aan vaste begeleiding en aan veiligheid. De cliënten hechten aan de mensen, en aan de eigenaars en hulpverleners op het erf. Het organisch gegroeide therapeutische leefklimaat doet de bewoners goed en geeft aan alle werknemers veel voldoening. Om in balans te blijven is het voor de initiatiefnemers daarnaast goed om een privéwoning te hebben om even helemaal te kunnen terug trekken. De leeftijd van de initiatiefnemers speelt hierin mee. De initiatiefnemers zijn arts en psycholoog en deze expertise van de initiatiefnemers komt goed van pas aan de jonge opvolgers. Nabijheid bij de woning en de vaste veiligheid van de bekende hulpverleners voor de bewoners is een uitkomst voor zowel hulpverleners, initiatiefnemers als bewoners.



Figuur 3: Parelhoenderhoeve vanaf de zuid zijde (in het hoofdgebouw zijn de woning van de initiatiefnemers en de woonunits van de bewoners opgenomen. Rechts op de foto is een activiteitenruimte zichtbaar)

Plaats van de Parelhoenderhoeve

De Parelhoenderhoeve is – na eerder uit het ontwikkelingsgebied Agriport verplaatst te zijn – aan de Schelpenbolweg ten noordwesten van Slootdorp. Het erf bestaat uit de oorspronkelijke 0,7 hectare voor de boerderij en de later toegevoegde 1,3 hectare. De woon- en werkruimte bevindt zich op de 0,7 hectare. De overige ruimte is ingericht als groene omgeving. Een beperkte gedeelte daarvan (ca. 0,15 ha) is beoogd om de separate woning te realiseren. Daarmee zijn de initiatiefnemers in de gelegenheid zich terug te trekken, maar zijn zij wel direct oproepbaar en inzetbaar.

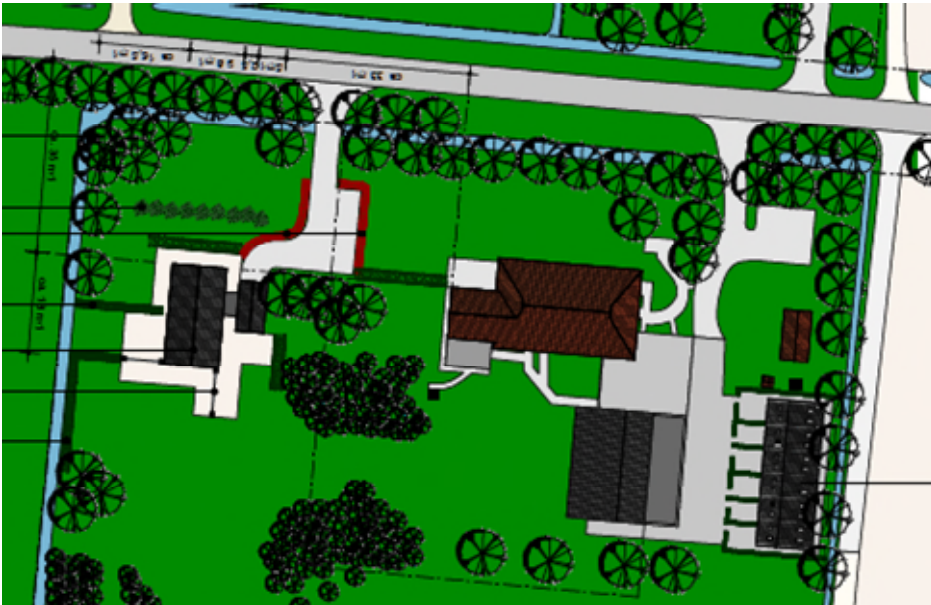
De beoogde plaats voor de woning is ten westen van de boerderij. De gemeente Hollands Kroon heeft aangegeven dat daarmee ook een directe ontsluiting van de woning op de Schelpenbolweg gewenst is in verband met de bereikbaarheid voor hulpdiensten (aangegeven door de Veiligheidsregio).



Figuur 4: Locatie van de woning naast de bestaande boerderij

Nieuwe situatie

In bijlage 2 bij deze memo is een schets van de nieuw te bouwen woning opgenomen. In figuur 5 is hiervan een uitsnede gemaakt (deze is noord georiënteerd, terwijl in het schetsboek een zuidoriëntatie is opgenomen). Aan de westzijde is een nieuwe woning toegevoegd. De bestaande boerderij, de activiteitenruimte en de nog te realiseren woonunits zijn eveneens aangegeven.



Figuur 5: impressie van de nieuwe plattergrond

Situering

In het bouwplan is uitgegaan van een ligging van de woning in de rooilijn met de overige panden aan de zuidzijde van de Schelpenbolweg. De woning maakt onderdeel uit van het begroeide geheel van het perceel, maar staat wel los van de boerderij.

In de impressie is uitgegaan van een situering haaks op de Schelpenbolweg. Over deze situering is nog geen definitief besluit genomen. Wat de initiatiefnemers betreft kan een situering haaks op de weg even goed passen als een situering parallel aan de weg. Bij een situering haaks aan de weg wijkt het bouwplan af van de situering van de boerderijen langs de zuidzijde van de Schelpenbolweg en ontstaat een contrasterende situatie die geheel nieuw is. De situering sluit daarbij meer aan bij de kleinere woningen aan de noordzijde van de Schelpenbolweg. Bij een situering parallel aan de weg is de woning meer gelijk aan de boerderijen waar de woning tussen geplaatst wordt.

Keuze voor de vorm

De woning krijgt de uitstraling van een kleine boerderij, een vrijstaand huis met garage. Het huis moet passen in een landelijke omgeving als de Wieringermeer/Wieringen/Westfriesland/Noordholland. Tevens wordt gekozen voor een energie zuinige woning, die tegemoet komt aan het bouwbesluit met EPC 0,4 of lager. Dit is voor de initiatiefnemers heel belangrijk. De woning moet toekomstbestendig zijn, zodat slapen en badkamer eveneens op de benedenverdieping moet plaatsvinden. Daarnaast moet de realisatie betaalbaar zijn.

Doorslag bij keuze van het huis heeft ook te maken met de kosten van diverse bouwwijzen. Houtskeletbouw met houten buitenmuren kost aanzienlijk minder dan stenen huizen die zware funderingen vragen, met duur heiwerk etc. Mocht het bouwen van geluidsoverlast gevende molens doorgaan, dan zal in verband met geluidsisolatie de voorkeur juist uitgaan naar dubbele stenen muren, bijvoorbeeld wienerberger met porotherm binnenmuren. Een impressie van de te bouwen woning is opgenomen in figuur 6.



Figuur 6: Impressiebeeld van de te bouwen woning

