

PROJECTPLAN WATEREN 13

*Herbestemming voormalige
lagere school Wateren*

1



Woonleefgemeenschap Noaberschap Plus



PROJECTPLAN WATEREN 13

Woongemeenschappen zijn een voorbeeld van burgerparticipatie, en dat hoort bij de participatiesamenleving die Nederland zou moeten zijn.

In een tijd waarin steeds meer eigen verantwoordelijkheid van de burger wordt verwacht, is gezamenlijk wonen helemaal niet zo'n gek idee. Het zou zelfs heel goed in deze tijd passen, zeggen voorstanders. Ouderen, zoals Peer en Ineke, moeten langer thuis blijven wonen, dus is het begrijpelijk dat zij dat liever doen met hulp om hen heen. Woongemeenschappen zijn een voorbeeld van burgerparticipatie, en dat hoort bij de participatiesamenleving die Nederland zou moeten zijn. 'Het moment is nu,' zegt Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems aan de TU Delft. 'Als je kijkt naar tijdgeest en omstandigheden, zou je zeggen dat het gezamenlijk wonen meer zichtbaar zou moeten zijn.'

2



Drenthe



PROJECTPLAN WATEREN 13

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Onderwerpen	Pagina
1	Inleiding	4
2	Het gebouw en de kavel	5
3	De ligging	6
4	Status en spelers	7-8
5	De mogelijkheden van het gebouw	9
6	De indeling	10
7	Koopprijzen, oplevering en planning	11
8	Duurzaamheid	11
9	Autorijden, parkeren en de energievoorziening	12
10	Landschap	13
11	Architectuur	14
12	Bewonersprofiel	15
13	Plan van aanpak	16-17
Bijlage I	Ontwikkeling woonmilieu door verhogen ruimtelijke kwaliteit	18
Bijlage II	Tekeningen bestaand en nieuwe situatie d.d. 25 november 2021	19-23



Herbestemming Lagere school Wateren 22 december 2021

PROJECTPLAN WATEREN 13

De school is gebouwd in 1920 en heeft tot 1995 als zodanig gefunctioneerd. Vanaf 1995 tot 2006 was er een natuurhistorisch museum in het gebouw gevestigd. In 2006 kwam de school in bezit van de huidige eigenaren en vanaf 2013 is de school – naast het feit dat eigenaren er zelf wonen – geëxploiteerd als groepsaccommodatie en vergaderaccommodatie.

Omdat de coronamaatregelen dramatisch waren voor de omzet is besloten een **nieuwe bestemming** te zoeken voor de school. Na het onderzoeken van meerdere opties, is ervoor gekozen de school om te bouwen tot een **woon-leefgemeenschap** die open staat voor iedere leeftijd maar ook tegelijkertijd **levensloopbestendig** is maar ook hoge ambities heeft op het gebied van **duurzaamheid** in de breedste zin des woords (op het gebied van energie en milieu én sociaal)

Noaberschap is een term die onder andere wordt gebruikt in Drenthe en heeft betrekking op de onderlinge zorg die burens voor elkaar hebben. Dat is een kernbegrip in de opzet van deze woon-leefgemeenschap. Overigens is de naam 'Noaberschap Plus' een werktitel en kan door de vereniging te zijner tijd gewijzigd worden.

Noaberschap Plus biedt woningen voor mensen die naast voldoende privéruimte, ook ruimte, tijd en aandacht willen **delen** met gelijkgestemden. Maar die ook willen participeren in en **bijdragen aan de omliggende hechte streek - en dorpsgemeenschap**. De bewoners dragen naar fysiek vermogen, kennis en vaardigheden actief bij aan het onderhouden van pand en (groente)tuin.

Naast de (maximaal) negen zelfstandige woningen zijn er gemeenschappelijke ruimtes in het pand. Namelijk een royale hal, een grote woonkamer/keuken van 70 m², een logeerappartement, een overdekt terras van 30 m² en een bergruimte voor (tuin)gereedschap. De kavel is 4000 m² en biedt ruimte voor een grote tuin met vijver en een ruim stuk grond voor groentetuin of het houden van kleinvee als kippen en geitjes.

De bewoners zijn voldoende gemotiveerd en sociaal breed georiënteerd om de woongemeenschap vorm en inhoud te geven en bij te dragen aan een veilige en warme plek in één van de mooiste en het één na grootste nationale park van Nederland. Respect, positiviteit, vertrouwen, diversiteit, liefde voor mens en natuur en zorg voor het milieu zijn kernbegrippen die Noaberschap Plus typeren.

Door herbestemming van de 100 jaar oude school blijft cultureel erfgoed goed bewaard en gewaardeerd. **Herbestemming** van cultureel erfgoed in combinatie met **duurzaamheid** in de breedste zin des woord lijkt een mooie combinatie.

PROJECTPLAN WATEREN 13

2. Het gebouw en de kavel

Het schoolgebouw is gelegen in het buurtschap Wateren en ligt tegen het dorp Zorgvlied. Ondanks dat het gebied nog maar een paar honderd jaar bewoond wordt, heeft het een interessante historie omdat het onderdeel uitmaakt van de regionale koloniale geschiedenis die zeer recent opgenomen is als UNESCO werelderfgoed. Voor geïnteresseerden is er meer informatie beschikbaar. Op de onderstaande luchtfoto is het perceel van 4.000 m² groen gemarkeerd. Tevens is op het mogelijk dat op het aangrenzende perceel, aangeduid met een rode stippellijn, parkeerruimte wordt gerealiseerd.



3. De ligging

PROJECTPLAN WATEREN 13

De school ligt in west Drenthe in het buitengebied met vrij uitzicht op weides, akkers en de natuur van nationaal park het Drents Friese Wold. 6000 hectare bossen, weides, heidevelden en zandverstuivingen van een ongelooflijke schoonheid. Reeën, damherten, konijnen, hazen, dassen en vossen zijn de bewoners. En daarnaast natuurlijk een enorme verscheidenheid aan vogels. De ligging biedt veel mogelijkheden voor onder andere fietsen, wandelen, paardrijden, mountainbiken en vogels spotten. Natuurliefhebbers komen hier thuis! In de tuin bevindt zich een grote natuurlijke vijver van 200 m² met een prachtige natuurlijke flora en fauna van riet, gele lis, waterlelie, lisdodde, vis en kikkers.

Belangrijk is te beseffen dat de keuze om te wonen in een uitgestrekt natuurgebied als nationaalpark het Drents Friese Wold, wel met zich mee brengt dat openbaar vervoer, winkels en huisarts/apotheek niet om de hoek liggen. Een bushalte op 2 km, treinstation op 20 km en winkels, huisarts/apotheek op 9 km. Tegelijkertijd loop je vanuit je eigen huis direct de natuur in!



PROJECTPLAN WATEREN 13

4. Status en spelers

Op dinsdag 23 februari 2021 heeft het college van de gemeente Westerveld positief beslist over het principeverzoek om in de voormalige lagere school van Wateren 9 levensloopbestendige koopwoningen te realiseren. Op 12 april heeft ook de provincie ingestemd met de herbestemming. Vervolgens is gestart met het uitwerken van de plannen, werving van bewoners/kopers, toetsing van de financiële haalbaarheid en de opstelling van een nieuw bestemmingsplan.

Het principeakkoord

Eerst een korte toelichting op de begrippen principeverzoek en principeakkoord. Voordat je een definitief plan indient bij de gemeente, kun je eerst een principeverzoek indienen. Daarin is nog niet gedetailleerd uitgewerkt wat je precies wilt, maar vraag je of de gemeente in principe bereid is mee te werken aan een concrete wijziging van het bestemmingsplan. Uiteraard is dat de eerste stap, maar wel een zeer principiële. De woningen waren bij indiening van het principeverzoek al door de architect ingetekend, maar nu is er inmiddels verder getekend en gerekend. En uiteraard moet ook het bestemmingsplan gewijzigd worden.

Gemeente Westerveld en provincie Drenthe

In zowel de beleidsplannen van gemeente als provincie, staat men positief ten opzichte van de herbestemming van beeldbepalende panden. Tegelijkertijd is het vestigen van een woonleefgemeenschap voor overheden geen dagelijkse kost en daarom wordt er behoedzaam geopperd.

In de loop van 2020 heeft de provincie Drenthe ten aanzien van toekomstbestendig wonen, nieuw beleid geformuleerd in de 'Drentse Woonagenda'. Al voordat deze aanpak in november 2020 geaccordeerd werd door het provinciebestuur, hadden wij ons project aangemeld. De provincie heeft zeer positief en voortvarend gereageerd door ons adviseurs ter beschikking te stellen die ondersteuning bieden bij de realisatie van ons project. Ook de provincie is tot een positief advies gekomen en is samen met de gemeente in gesprek over de te volgen procedure.

Onze adviseurs

Als adviseurs bij de ontwikkeling van het project zijn betrokken Architectenburo Van Ruth en Zuidema Omgevingsrecht die de wijziging van het bestemmingsplan schrijft.

Verder wordt er samengewerkt met Pieter Bijker van Bijker Advies die zich onder andere gespecialiseerd heeft in ondersteuning van bewonersgroepen in CPO constructies. Er is een plan van aanpak ontwikkeld voor het 'werven' van potentiële kopers die in het bewonersprofiel passen. Pieter Bijker houdt zich ook bezig met het oprichten van een vereniging van kopers en het afstemmen van zowel de gezamenlijke als de individuele woonwensen. Tijdens de introductiedagen, de kennismakingsbijeenkomst en bij de oprichting van de vereniging, heeft hij inmiddels al een centrale rol vervuld. Vanaf de oprichting kunnen de leden zelf beslissen of zij individueel en/of als vereniging Pieter willen inzetten.

PROJECTPLAN WATEREN 13

Realiseerbaar en verbetering functies

Inmiddels is, op basis van vele gesprekken met gegadigden, het plan door de architect verder uitgewerkt met als resultaat 8 tot 9 levensloopbestendige woningen, variërend qua grootte van 62 m² tot 133 m². Iedere woning is gelijkvloers of bereikbaar middels een lift (levensloopbestendig).

Daarnaast zijn er diverse gemeenschappelijke voorzieningen zoals een grote woonkamer met projectkeuken, tuin, tuinterras, schuurtjes voor gereedschap, moestuin (op termijn), logeerkamer etc. etc. Ook wordt nog nagedacht over een gemeenschappelijke hobby/werkruimte.

Gezien het grote aantal gegadigden, voorziet het plan duidelijk in een behoefte waarin niet of nauwelijks wordt voorzien in de huidige woningmarkt. Met name voor de combinatie noaberschap-duurzaamheid-landelijk wonen-levensloopbestendigheid is veel belangstelling.

Op basis van het Voorlopig Ontwerp is door een aannemer en installateur onlangs een 1^e calculatie gemaakt van de verbouwingskosten die aantoont dat de verwachte VON-koopprijzen realistisch zijn.

PROJECTPLAN WATEREN 13

5. De mogelijkheden van het gebouw

Op basis van de eerste tekeningen van Architectenburo van Ruth, is het mogelijk negen zelfstandige woningen in de school te realiseren. Deze variëren qua oppervlakte tussen 62 en 133 m². Daarnaast zijn er de gemeenschappelijke ruimtes die bestaan uit huiskamer/keuken 70 m², hal/gang, overdekt terras en (buiten)bergingen/gereedschapsschuur.



PROJECTPLAN WATEREN 13

6. De indeling

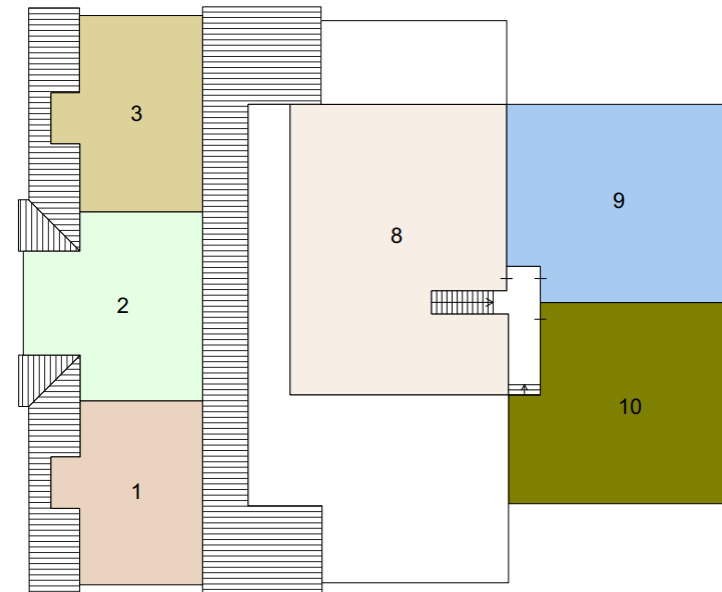
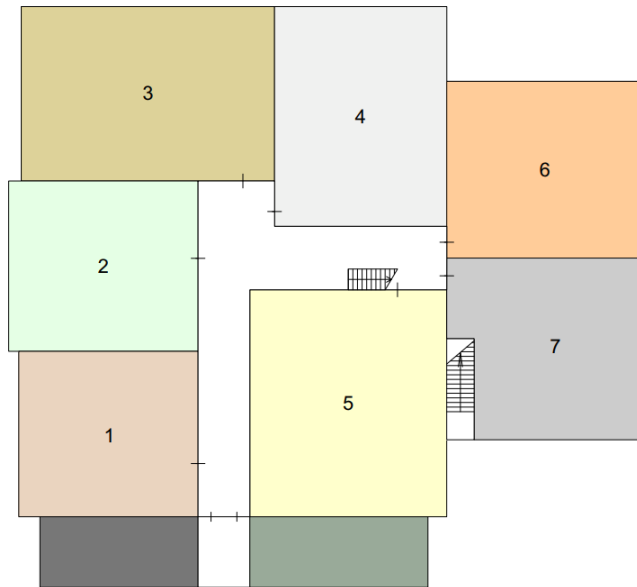
Zoals duidelijk wordt uit de bijgevoegde uitgewerkte tekeningen, biedt het pand – nagenoeg binnen het bestaande gebouw - voldoende ruimte voor het realiseren van 9 volwaardige woningen (met privé tuin/terras) plus een grote gemeenschappelijke huiskamer/keuken, een logeerappartement met eigen sanitair, werkplaats en fietsenberging.

Op de schetsen staan ook de parkeerplaatsen reeds voorlopig ingetekend, maar de actualiteit blijkt pas na de verkoop van alle woningen.

Ook geven de schetsen een indruk van de mogelijke erfinrichting. Echter, het feitelijk gebruik van de beschikbare meters is onderdeel van het keuzeprocess van de bewoners. De beelden in de bijgevoegde schetsen spreken voor zich. In de bijlage zijn de meest recente tekeningen d.d. 25 november 2021 gevoegd.

Nr.	Locatie	Opp. m ²
1	BG en 1 ^{ste} verdieping	133
2	BG en 1 ^{ste} verdieping	124
3	Gezamenlijk kamer/keuken/logeerappartement	109
4	BG	98
5	BG	91
6	BG	60
7	BG	60
8	1 ^{ste} verdieping	96
9	1 ^{ste} verdieping	93
10	1 ^{ste} verdieping	62

10



PROJECTPLAN WATEREN 13

7. Koopprijzen, oplevering en planning

Koopprijzen

Voor de vaststelling van de koopprijzen hebben we ons georiënteerd op de gemiddelde vierkante meterprijzen die in de regio betaald worden voor onroerend goed. Deze bedroeg eind 2020 € 2.500,- per m². De optelsom van de vierkante meters van de gemeenschappelijke ruimtes wordt daarbij gedeeld door negen en verdisconteerd over de woningen. Op basis van de huidige indeling gaat dat over 281 m² en dat is ruim 32 m² per woning. Deze meters worden opgeteld bij de vierkante meters van de woning en vermenigvuldigd met € 2.500,-. De koopprijzen liggen tussen € 250.000,- en € 425.000,- v.o.n.

Planning

Zoals genoemd onder 'Status' verloopt het traject met provincie en gemeente relatief voorspoedig. Echter, er zijn wel allerlei wettelijke termijnen waarmee je in zo'n traject van wijziging bestemmingsplan te maken hebt. Op basis van een gezamenlijk overleg tussen provincie, gemeente en onze adviseurs is er een planning gemaakt waarbij het een redelijk aanneme is dat we in februari 2022 de vergunningen rond hebben en kunnen beginnen met de verbouw. Rond de zomer van 2022 verwachten we de woningen sleutelklaar op te leveren.

8. Duurzaamheid

De gemeente Westerveld heeft in haar beleidsplan 'Woonvisie 2019-2025' de ambitieuze doelstelling opgenomen dat uiterlijk in 2040 de woningvoorraad energieneutraal is. Als initiatiefnemers van 'Noaberschap Plus' hebben wij ook de nadrukkelijke wens 'onze school' qua energievoorziening zo neutraal mogelijk op te leveren. Daarbij denken we aan de combinatie van zonne-energie en accu's.

Wat ons betreft doen we ons best om in 2022 een energiezuinige woonleefgemeenschap te realiseren. Daarbij maken we ook zorgvuldige afwegingen tussen investering en opbrengst. Het doen van investeringen moet ook in verhouding blijven tot het te maken rendement.

De toekomstige bewoners worden binnenkort, nadat de voorlopige koopovereenkomsten zijn gesloten en de vereniging is opgericht, een aantal scenario's aangeboden op het gebied van de energievoorziening van de woningen. Voor het uitwerken van de scenario's traditioneel versus zonnepanelen/accu's is Cedel Duurzame Energie aangetrokken. Zij zullen adviseren over de verschillende opties, de investeringen, de verwachte opbrengsten en daarmee ook alle wettelijke steun - en subsidiemogelijkheden betrekken.

PROJECTPLAN WATEREN 13

9. Autorijden, parkeren en de energievoorziening

In Nederland heb je ten aanzien van parkeervoorzieningen te maken met de zogenaamde CROW-richtlijnen. Op basis van die richtlijnen zou je per woning 1,3 parkeervoorzieningen moeten treffen. Echter, door het gebruik van deelauto's lijkt deze norm achterhaald te worden. In plaats van iedereen een eigen auto, is de inzet van een collectief elektrisch wagenpark gunstig voor de bewoners van Noaberschap Plus. Tenslotte is het jammer om zoveel grond te moeten reserveren voor stenen en parkeren.

Het is denkbaar dat er besloten wordt dat niet iedereen over zijn eigen auto beschikt, maar dat er 4 of 5 elektrische deelauto's worden aangeschaft of geleased. Deze auto's kunnen mogelijk gratis worden opgeladen met behulp van zonnepanelen, ook kunnen de opgeladen accu's van de auto's energie terug leveren als er een hiaat in de eigen stroomopwekking zou zijn.

Inmiddels zijn er veel initiatieven die het collectief gebruik van auto's propageren en mogelijk maken (zie onder andere <https://www.anwb.nl/auto/autodelen> voor meer informatie). Met behulp van een elektronisch kilometeradministratiesysteem kunnen de autokosten naar rato worden verdeeld over de gebruikte kilometers.

Op basis van deze 'autodeelafspraken' is het aanhouden van de CROW-richtlijn niet noodzakelijk. Naast de vier eigen auto's is er op het terrein parkeerruimte voor twee auto's van bezoekers.

Er worden op het eigen terrein parkeerplaatsen gecreëerd inclusief vier laadpalen. Verder is beoogd een parkeerplaats te realiseren op de naastliggende kavel achter woning nummer 11. In dat geval zullen we voorafgaand aan realisatie e.e.a. afstemmen met de burens op nummer 9 en 11.

Hiermee een inkijkje in onze ideeën waarmee we hard aan de slag gaan om zo'n gunstig mogelijk emissieplan te ontwikkelen. Uiteraard zijn we daarbij afhankelijk van allerlei vergunningen en regelingen.

**LAADOPLOSSINGEN
VOOR ELEKTRISCHE
AUTO'S BINNEN** 
DE VVE



STAPPENPLAN
EN JURIDISCHE
TOOLKIT VOOR VVE
LEDEN EN BESTUUR

PROJECTPLAN WATEREN 13

10. Landschap

De voormalige lagere school heeft een interessante historie omdat het onderdeel uitmaakt van de regionale koloniale geschiedenis die zeer recent opgenomen is als UNESCO werelderfgoed. Deze karakteristieke waarden zijn met de herontwikkeling als uitgangpunt genomen.

Volgens het gemeentelijk beleid heeft het gebied de volgende cultuurhistorische karakteristieke waarden: Lintbebouwing, Laanstructuur, Landschappelijk ontginningsverleden.

Het 'ontginningskolonielandschap' waarbinnen de school is gelegen, is in het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan benoemd met de volgende kernkwaliteiten: Strakke, planmatige opzet, Afwisseling in open en besloten delen, Grote bospercelen, Gras- en bouwland, Agrarische natuurfunctie.

Het is een bestaand bebouwd erf waarbinnen de woonvorm wordt gerealiseerd. Daarbij blijven de structuur van ontginningsassen, verbindingswegen en waterlopen zover aanwezig intact. Aan de rechterzijde grenst het perceel aan het open landschap. Deze overgang naar het lager gelegen grasland wordt versterkt door aanvulling met een streekeigen haag, bloeiende stuiken en een solitair op de hoek van de gymzaal aan de zijde van het open landschap.

Met dit plan blijft de bebouwing gecentreerd in het bestaande bebouwingslint en blijft het vanaf de straat duidelijk zichtbaar. Tussen de erven is in de huidige situatie het zicht op erachter gelegen landschap beperkt mogelijk. In de huidige situatie staat het gebouw nagenoeg in de rechter perceelgrens en zijn aan de linkerzijde vanaf halverwege de zijgevel van de school enkele losse bijgebouwen gesitueerd. Ten behoeve van de woonvorm is meer oppervlakte bijgebouwen benodigd. Met het nieuwe plan is ervoor gekozen de bestaande bijgebouwen te verplaatsen richting het achterliggend terrein en te integreren met de nieuwe parkeerplaats. De zichtlijn aan de linkerzijde van het schoolgebouw wordt hiermee hersteld met een zicht op het achtergelegen landschap. De bebouwingsstructuur geclusterd in het bebouwingslint met de hoofdbebouwing aan de straatzijde en de bijgebouwen verder daarachter en onderschikt gesitueerd, wordt versterkt.

De groene ruimte achter het bebouwingslint blijft behouden en zal met de erfaanleg een groen karakter behouden. De exacte inrichting van het de tuin achter de woonvorm zal met de bewoners worden bepaald. De huidige tuinaanleg is daarvoor een goede basis en voldoende groot voor de woonappartementen. De landschappelijke inpassing beperkt zich in deze (procedure)fase tot de hoofdstructuur.

Ten behoeve van de toegankelijkheid van de woonvorm en de bijgebouwen is het aannemelijk dat de aanwezige bestrating grotendeels gehandhaafd blijft. Daarbij zullen de privé-tuinen/terrassen van de woonappartementen worden afgescheiden door hagen. Hagen als functiescheiding zijn passend bij de karakteristieken van een schoolgebouw alsmede het terrein.

De huidige landschappelijke elementen, zoals de groene rand om het erf blijft behouden. Er worden geen doorzichten naar het landschap achter het bebouwingslint aangetast. Achter het bebouwingslint is tevens voorzien in een terrein voor het parkeren waarbij voorzien wordt in voor de buurpercelen afschermend groen. Met de deelauto's zal dit parkeerterrein zeer extensief gebruikt worden. Het terrein wordt ontsloten door een in-uitrit aan de linker zijde van het schoolgebouw. Deze landschappelijke inpassing is verbeeld op het inpassingsplan van 29 november 2021.

PROJECTPLAN WATEREN 13

11. Architectuur

Het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan benoemd ook kernkwaliteiten gericht op de bebouwing. Deze zijn met de uitwerking van de verbouw en uitbreidingen van de school in acht genomen. Daarmee blijft de bestaande historische bebouwingsstructuur behouden en wordt invulling gegeven aan de duurzame doelstelling.

De karakteristieke school blijft intact en blijft in het bebouwingslint duidelijk zichtbaar en herkenbaar. De school is voor de huidige gebruiksfunctie reeds aangepast en uitgebreid tot de huidige groepsaccommodatie met recreatieappartementen en privéruimten voor de bewoning door eigenaren. De huidige groepsaccommodatie is opgebouwd uit twee gedeelten:

1. Het karakteristieke oorspronkelijke schoolgebouw aan de zuidoostzijde, bestaande uit drie voormalige klaslokalen gelegen aan een gang.
2. De latere uitbreidingen aan de noordwestzijde.

Deze indeling is ingezet om te komen tot de beoogde indeling voor de woonvorm. De hier verwoorde architectuur is verbeeld op de als bijlage gevoegde

Het karakteristieke oorspronkelijke schoolgebouw

De oorspronkelijke structuur van de 3 klaslokalen met gang blijft gehandhaafd. In de voorste 2 lokalen komt elk 1 appartement (begane grond, entresol en verdieping). In het achterste lokaal bevindt zich in de huidige situatie een gezamenlijke verblijfsruimte en dat blijft zo. Hier komt op de verdieping een gezamenlijke logeerkamer. Er zijn enkele noodzakelijke maar minimale ingrepen in de linker zijgevel en achtergevel voorzien ten behoeve van het nieuwe gebruik als woonappartementen.

Het schoolgebouw wordt zoveel mogelijk in de huidige en grotendeels oorspronkelijke staat gelaten en blijft herkenbaar als het karakteristieke voormalige schoolgebouw. De bestaande serre aan de voorzijde blijft in zijn huidige staat gehandhaafd als een ranke, bescheiden en geheel transparante aanbouw. De eerder beschreven ingrepen in de gevels zijn bescheiden van omvang waarbij de eenheid van het schoolgebouw en met name het straatbeeld zoveel mogelijk behouden blijft.

De latere uitbreidingen aan de noordwestzijde

Dit samengesteld gedeelte van het gebouw is niet karakteristiek en is samengesteld uit 2 gedeelten, te weten aan de noordwestzijde een hoog gedeelte bestaande uit 2,5 laag, voorzien van 2 zadelkappen en een lager verbindend gedeelte, deels uit 2 lagen, met plat dak tussen het hoge gedeelte van de uitbreiding en het schoolgebouw. De huidige massa-opbouw blijft in hoofdlijnen gehandhaafd waarbij voor de woonappartementen voorzien wordt in een (dak-)terras. Het bouwvolume neemt beperkt toe. Ten behoeve van appartement 4 wordt aan de achterzijde een aanbouw gerealiseerd en appartement 8 op de verdieping van het tussenstuk wordt hoger om aan de huidige regelgeving te voldoen. Het bouwvolume op de verdieping van het tussenstuk ligt ver terug t.o.v. de voorgevelrooilijn en krijgt een ingetogen uitstraling door materiaal, kleurgebruik en detaillering. Daardoor is het visueel ondergeschikt aan overige gebouwdelen'.

De gevels van de latere uitbreidingen worden voorzien van houten bekleding. Ze zijn door een sobere vormgeving, kleur en materiaalgebruik en detaillering duidelijk herkenbaar en ondergeschikt ten opzichte van het karakteristieke schoolgebouw. Het onderscheid qua architectuur wordt hierdoor versterkt. Door eenheid in materiaalkeuze voor de gevels ontstaat er meer samenhang in het samengestelde volume en is er een landelijke robuuste uitstraling verkregen.

PROJECTPLAN WATEREN 13

12. Bewonersprofiel

Via onze eigen website <https://woongemeenschapdrentsfriesewold.nl/> en de websites Woongroep.net en LVGO, zijn de ideeën over het bewonersprofiel uitgebreid gecommuniceerd.

- Bij het samenstellen van een bewonersprofiel zijn er voorwaarden waaraan iedere bewoner wel moet voldoen, omdat die voorwaardelijk zijn om binnen een woonleefgemeenschap te functioneren.

Zo is een woongemeenschap bedoeld voor mensen die naast voldoende privéruimte, ook ruimte, tijd en aandacht willen delen met gelijkgestemden. Die sociaal emotioneel voldoende zijn ontwikkeld en bovendien bereid en in staat zijn reflectief hun eigen houding en gedrag te beschouwen. Respect, tolerantie, positiviteit, vertrouwen, integriteit en liefde voor mensen zijn daarbij kernbegrippen

- Daarnaast zijn daar thema's die de initiatienemers belangrijk vinden vanwege hun eigen waardensysteem.

Zo vinden zij het belangrijk dat mensen bewust omgaan met het milieu en energie en streven dan ook naar een zo laag mogelijke emissie. Dat proberen we te realiseren door zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn en de ecologische voetafdruk niet groter te maken dan noodzakelijk. En niet door comfort in te leveren, maar juist volop van comfort te genieten door bewust gebruik te maken van de mogelijkheden energie te gebruiken die niet of nauwelijks belastend is voor de natuur.

Daarnaast zijn ze zelf liefhebbers van huisdieren en zien en weten welke toegevoegde waarde (huis)dieren kunnen hebben in het leven van mensen. Daarom vinden we belangrijk dat de bewoners binnen de grenzen van redelijkheid moeten kunnen genieten van katten, honden en eventueel kleinvee als kippen en geitjes.

Ook biedt de ruime kavel de gelegenheid tot aanleg van een groentetuin met bessenstruiken en fruitbomen waarmee de bewoners (deels) in de eigen behoefte aan groente en fruit kunnen voorzien. Samenwerken aan voedselproductie kan een verbindende activiteit zijn.

- Ten derde hebben zij wensen ten aanzien van de buurt, het dorp en de omgeving.

Sinds 2006 wonen zij met veel plezier in de oude school van Wateren. In de buurt en de omgeving hebben ze meer dan fijne contacten en relaties gekregen. Het is dan ook de nadrukkelijke wens in de directe omgeving van de school een nieuwe woning te vinden. Juist vanuit de betrokkenheid met de mensen in de omgeving hebben wij de wens dat de nieuwe bewoners niet alleen invulling geven aan hun eigen gemeenschap, maar dat zij ook invulling geven aan de verbinding met de andere bewoners in de bestaande buurt en dorpsgemeenschap. Daar bij kun je denken aan allerlei vormen van interactie die verrijkend zijn voor de gehele gemeenschap.

- Tenslotte streven we naar een passende mix en diversiteit onder de bewoners.

PROJECTPLAN WATEREN 13

13. Plan van aanpak

De belangstelling voor de woonleefgemeenschap is nog groter dan verwacht en inmiddels hebben zich ruim 100 potentiële kopers aangemeld. Samen met Pieter Bijker hebben we het volgende plan van aanpak ontwikkeld om tot een bewonersgroep te komen.

Individueel kennismaken

Een 1^e ronde met een groep kandidaten (kennismaking, rondleiding en individuele gesprekken) heeft de afgelopen maanden plaatsgevonden. Dat heeft geresulteerd in 4 kopers die een waarborgsom en reservering voor een appartement hebben uitstaan.

In de 2^e helft van augustus wordt een 2^e ronde van individuele gesprekken inclusief bezichtiging gepland. De afspraken duren ongeveer een uur en de potentiële bewoner(s) hebben een gesprek met de huidige eigenaren samen met Pieter Bijker. Pieter is als proces en bouwbegeleider gespecialiseerd in CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Tijdens het gesprek kunnen we met elkaar kennismaken, informatie uitwisselen, jouw/jullie wensen en verwachtingen inventariseren en uiteraard is het pand te bezichtigen. Na dit gesprek kunde kandidaat vaststellen of hij/zij jezelf ziet wonen in de voormalige school op deze locatie in de natuur in Drenthe. En misschien heb je zelfs al je oog laten vallen op een specifieke woning.

Kennismakingsbijeenkomst met andere potentiële bewoners

Na afloop van die introductiedagen nemen zowel de potentiële kopers als wij binnen 10 dagen de beslissing of we met elkaar door willen gaan. Als er van beide zijden een positieve beslissing valt, dan wordt men uitgenodigd voor de kennismakingsbijeenkomst met de andere potentiële bewoners. We zullen dan een programma voorbereiden waarmee de potentiële bewoners zich voor kunnen stellen en een indruk krijgen of er een groep mensen ontstaat waarmee je samen in één gebouw wilt wonen.

De oprichting van een vereniging

Als je na de kennismakingsbijeenkomst jezelf niet alleen ziet wonen in het gebouw, maar ook nog samen met de andere potentiële bewoners die je hebt ontmoet, dan kun je verder naar de volgende stap. Dat betekent het volgende:

- Afstemming naar welke woning je voorkeur uitgaat. Daarbij proberen we alle adspirant-bewoners te helpen een zo goed mogelijk passende woning uit te kiezen. Echter, in de praktijk zijn er altijd enkele woningen waarvoor de meeste mensen een voorkeur hebben. Dat betekent soms ook concessies doen, omdat je onderdeel wilt uitmaken van een woongemeenschap.
- Je wordt lid van de bewonersvereniging die de spreekbuis is naar ons als initiatiefnemers, Pieter Bijker de procesbegeleider en onze architect Bas van Ruth. De bewonersvereniging is een tussenfase tot de oprichting van de vereniging van eigenaren (VVE).

PROJECTPLAN WATEREN 13

- We vragen een entree fee van € 5.000,-. Als je daadwerkelijk een woning koopt, dan wordt de entree fee in mindering gebracht op de koopprijs van je woning. Besluit je binnen drie maanden alsnog niet verder te willen in het proces, dan ontvang je € 2.500,- retour. De functie van deze entree fee is als volgt. Als initiatiefnemers willen we voorkomen dat adspirant-bewoners lang doorpraten, het proces beïnvloeden maar ondertussen alle opties openhouden.
- Samen met procesbegeleider Pieter Bijker ga je in gesprek over de verbouwing/afwerking van jouw individuele woning. Pieter is de schakel tussen adspirant-kopers en architect/bouwbedrijf.
- Samen met de andere adspirant-kopers stem je zaken af over de inrichting/afwerking van de gemeenschappelijke binnen - en buitenruimte.

17

Wie doet wat?

Zoals genoemd maken wij gebruik van de diensten van Pieter Bijker voor zowel bouwkundige als procesmatige thema's. Dat laatste wil zeggen dat hij ons adviseert en begeleidt bij het voeren van de individuele gesprekken en het inschatten of potentiële bewoners passen binnen de beoogde bewonersgroep. Ook begeleidt hij de kennismakingsbijeenkomst en zal alle praktische zaken regelen die nodig zijn voor de oprichting van de vereniging en benodigde notariële zaken.

En verder?

De kosten die gemaakt worden voor de diensten van Pieter worden door ons als huidige eigenaren betaald t/m de oprichting van de bewonersvereniging (inclusief de notariële kosten). De kosten van verdere begeleiding door Pieter komen voor rekening van de leden en zijn opgenomen in de VON prijzen. Dat kan dan gaan om procesmatige begeleiding, d.w.z. op welke wijze de bewoners inhoud willen geven aan de gezamenlijke bewoning en welke afspraken je daarover wilt maken. Daarnaast kan het gaan om zowel collectieve of individuele bouwkundige begeleiding met de architect en de aannemer/installateur.

Bouwkundige begeleiding

De woningen worden volgens een kwaliteitsstandaard (Woningborg of Bouwgarant) opgeleverd met enkele stelposten die binnen de koopprijs vallen. Kortom, er zijn veel zaken om te regelen en ook op elkaar af te stemmen. Uiteraard mag iedereen dat ook zelf regelen, maar wellicht is het toch veel fijner om dat aan één vertrouwd persoon uit te besteden. Maar de keuze maken de bewoners zelf en er is dus geen enkele verplichting.

PROJECTPLAN WATEREN 13

Bijlage I Ontwikkeling woonmilieu door verhogen van de ruimtelijke kwaliteit

	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
Gebruikswaarde	<ul style="list-style-type: none"> • Passende herbestemming voor bijzonder gebouw • Stimulerende effecten economie door koopkracht van de nieuwe bewoners • Naast herbestemming, ook pilotproject energietransitie • Bespaart zorgkosten gemeente en verlaagt zorgdruk 	<ul style="list-style-type: none"> • Welzijn en zelfredzaamheid bevorderend voor de bewoners • Sterk positieve neveneffecten voor de omgeving • Bewoners hebben keuze in de mate van sociale interactie met bewoners en omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • Door nul emissie sterke positieve milieueffecten • Ecologisch bewustzijn van bewoners leidt tot voorzien in eigen voedselbehoefte, lage milieubelasting en opvang regenwater verlaagd gebruik 	<ul style="list-style-type: none"> • Mensen van binnen en buiten de regio leren elkaar kennen en waarderen in verscheidenheid • Activiteiten van bewoners hebben positieve sociale en gezondheidseffecten op bewoners in de omgeving
Belevingswaarde	<ul style="list-style-type: none"> • Draagt bij aan het positieve imago van Westerveld als gemeente waar het fijn wonen is en waar actief wordt meegewerkt aan initiatieven op het gebied van energietransitie • Voorbeeldfunctie in het kader van energietransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • Contact en verbinding zijn evident aan het concept van de woonleefgemeenschap • Sociale inbedding en fysieke veiligheid zijn ook een logisch gevolg van deze woonvorm 	<ul style="list-style-type: none"> • Omgevingsfactoren rust en ruimte zijn leidende motieven voor het opzetten van de woongemeenschap • Andere logische consequenties zijn de waardering van en bijdrage aan de natuur en de gezonde leefomgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewoners waarderen en respecteren elkaar in hun eigenheid en dragen dat ook uit in de nabije omgeving • Diversiteit in afkomst, religie, ras, cultuur en geaardheid worden omarmt
Toekomstwaarde	<ul style="list-style-type: none"> • Door de collectiviteit en levensloopbestendigheid is er sprake van continuïteit en stabiliteit, ook als de gezondheid achteruit gaat • Een voorsprong bij de energietransitie 	<ul style="list-style-type: none"> • De bewoners zorgen met elkaar voor elkaar en kunnen zelfs gezamenlijk zorg inkoop om nooit meer te hoeven verhuizen • Er ontstaat een voorbeeldfunctie die navolging geeft in de regio 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewoners hebben de sterke wens hun ecologische voetafdruk zo beperkt mogelijk te houden, doen zo weinig mogelijk aanspraak op de ecologische voorraden en dragen optimaal bij aan een gezond ecosysteem 	<ul style="list-style-type: none"> • Door herbestemming van de 100 oude school blijft cultureel erfgoed goed bewaard en gewaardeerd • Herbestemming van cultureel erfgoed in combinatie met de nul emissie doelstelling is een optimale integratie

PROJECTPLAN WATEREN 13

Bijlage II tekeningen bestand en nieuwe situatie d.d. 25 november 2021



voorgevel



linker zijgevel



achtergevel



rechter zijgevel vrijstaand bijgebouw



linker zijgevel vrijstaand bijgebouw



rechter zijgevel

bestand

architectenburo van ruth bv
 0811 22 deuringelo
 Postbus 24
 7500 AA deuringelo
 tel. 0521-544449
 fax. 0521-544448
 e-mail info@vanruth.nl
 website www.vanruth.nl



ontwerper	firm. T. Tempelmeier	project	verbouw groepsaccommodatie Wateren 12 te Wateren	bestemmingsplan	bestemmingsplan	schaal	1:100	afdeling	interieur	A1
bestemmingsplan	1335	datum	11-08-2021	03	gevels	bestuur	RC			

PROJECTPLAN WATEREN 13



aanzicht voorzijde



linker zij-aanzicht




rechter zij-aanzicht



aanzicht achterzijde

nieuw

architectenbureau **van ruth bv**
 locatie
 dorp 22 deingeloo
 gemeente
 Wierden 24
 7592 AA deingeloo
 tel. 0521-504548
 fax. 0521-504548
 e-mail info@vanruth.nl
 website www.vanruth.nl



ontwerper	van T. Tempelmeier	08	1 a 100	1000	A1
verduurzamer	136	1/14	136	136	136
datum	20-11-2021	08	136	136	136
bestemmingsplan	08	136	136	136	136
schied	1 a 100	136	136	136	136
gebied	PC	136	136	136	136

PROJECTPLAN WATEREN 13



bestaand

PROJECTPLAN WATEREN 13



architectenburo van ruth bv
 adres 22 dvingeloo
 postbus 24
 7450 AA dvingeloo
 tel. 0521-594549
 fax. 0521-594548
 e-mail info@vandruth.nl
 website www.vandruth.nl

nieuw

opdrachtgever	aanw. T. Tempelman
verhuurcode	1362
datum	20-11-2021
tekeningnummer	06
schaal	1 : 100
opsteller	RIC
titel	A1
projectnaam	Wateren 13
locatie	Wateren 13
omschrijving	nieuwe bestand indeling begane grond

PROJECTPLAN WATEREN 13

23

