

VOORLOPIG ONTWERP

NIEUWBOUW 2 E FASE "DE NESHOEVE"
TE RIDDERKERK

OPDRACHTGEVER:
WCMG C.V.
TE VUREN



Concept erf ensemble Nes hoeve, Ridderkerk

22031.A

05 juli 2022

Legenda



Plangebied



Bebouwing



Theeschenerij met tuinterrassen



Erf



Pronktuin



Parkeer gelegenheid onder bomen op verstevigd gras



Zit-gelegenheid



Moestuin



Boomgaard



Bestaande boom (indicatief)

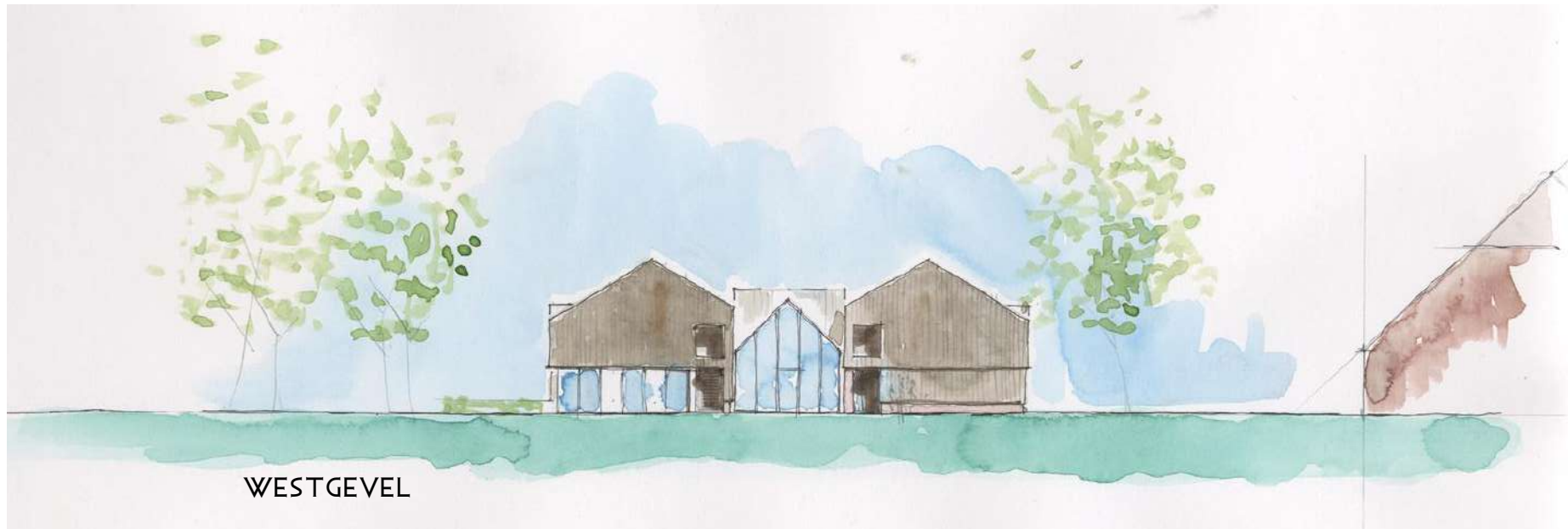
0m 10m 30m 50m

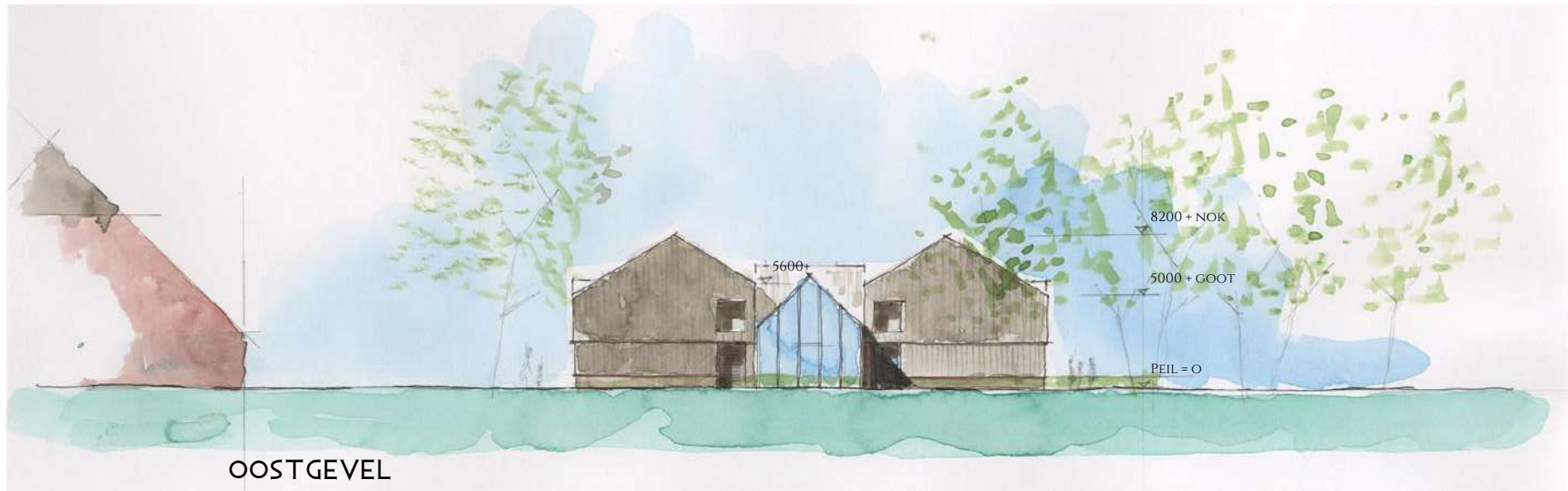


Vormgevers van stad & land

[illegible][illegible]









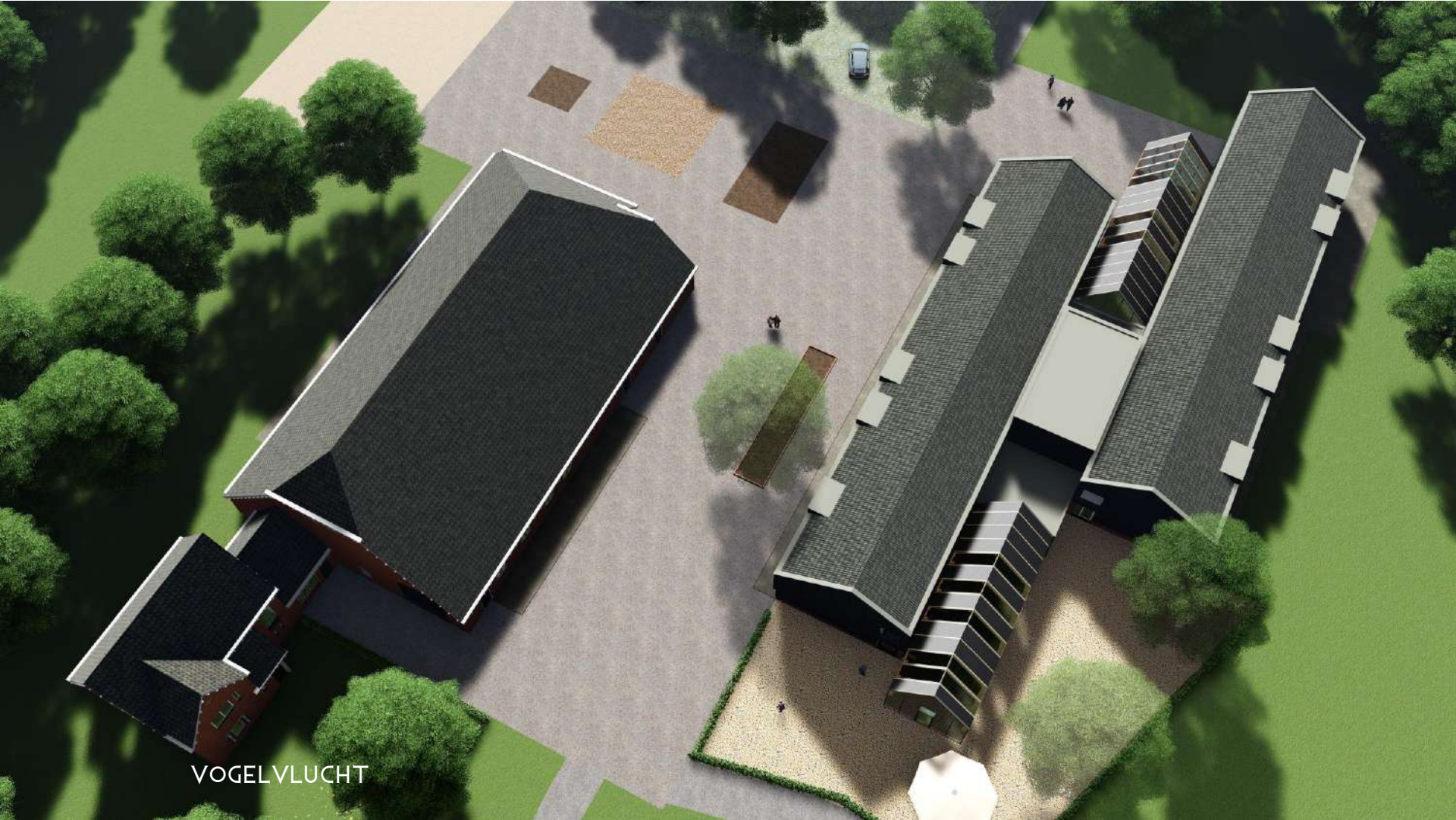
IMPRESSIE I



IMPRESSIE II



IMPRESSIE III



VOGELVLUCHT

KLEUREN EN MATERIALEN

onderdeel	materiaal	kleuren
gevels plint- metselwerk overig- hout dak puien kozijnen ramen deuren lekdorpels afdekkers hwa's hekwerken dakbeplating theehuis / huiskamer	baksteen houten planken fijn bezaagd gebakken pan hout / aluminium hout / aluminium hout / aluminium alumniun alumniun zink stalen strips sandwichpanelen aluminium	rood (monster bij steen bestaande boerderij zoeken n.t.b.) zwart mat zwart (volgens nader monster) muisgrijs muisgrijs wit naturel naturel naturel zwart zinkkleurig

Naar aanleiding van het plan voor de realisatie van 36 zorgwoningen, 2 zorgondernemerswoningen, een theehuis en overige algemene ruimten op perceel Pruimendijk 130-132 te Ridderkerk, ontvangt u hierbij een omschrijving van de zorgverlener; Fidesta Zorgfranchise.

Wat en wie is Fidesta Zorgfranchise:

Fidesta BV is een zorgfranchiseorganisatie met thans 10 actieve locaties in Fryslân en 5 locaties in ontwikkeling. Hiemwurk Huisvesting is een onderdeel van Fidesta en ontwikkelt de locaties voor de Fidesta franchiseemers. Dit zijn kleinschalige woon-zorglocaties van minimaal 13 tot maximaal 18 woningen. Bewoners wonen zelfstandig en huren een woning, betalen gas, water en elektrisch en krijgen 24 uur zorgtoezicht aangeboden door de Fidesta zorgondernemer. De zorgondernemer is ook hoofdhuurder van het woongebouw en verhuurt door aan de bewoners. Daarnaast is de zorgondernemer verantwoordelijk voor de zorg en personeel. Bij regelmaat wordt door Fidesta geauditeerd op de kwaliteit van zorg, brandveiligheid, hygiëne en personeel. Fidesta faciliteert de franchiseemer met personeelsbeleid, zorgadministratie, facilitaire zaken en marketing.

Fidesta werkt op basis van extramurale zorg en de zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet Langdurige Zorg via een Persoons Gebonden Budget (PGB). Ook wordt zorg geleverd aan zorgbehoevenden vanuit de zorgverzekeringswet (Wijkverpleging).

Fidestahuis De Neshoeve:

Fidesta heeft in haar concept een maximum van 18 woningen met zorg per locatie. Dit aantal is vastgelegd in verband met de kleinschaligheid en vanwege het feit dat de zorgondernemer zelf minimaal 70% van de tijd actief in de zorg mee moet draaien. Groter betekent dan meer managen dan zorg verlenen en dat is juist wat we willen voorkomen. De zorgondernemer moet dichtbij de bewoners en personeel staan. Er zullen in totaal circa 30 personeelsleden zorg en welzijn bieden (20 FTE). Vanwege de financiële haalbaarheid van de eigenaar zijn er 36 woningen noodzakelijk, daarmee heeft Fidesta 2 locaties op project de Neshoeve. Twee locaties betekent ook 2 zorgondernemers (franchiseemers zijn nagenoeg altijd echtparen) en dus ook 2 woningen. Voor één locatie is inmiddels een franchisecontract met de fam. van Zielst uit Ridderkerk afgesloten voor met name de locatie van de boerderij met bedrijfswoning, alsmede de mogelijke exploitatie van het theehuis. Voor de 2e

locatie wordt nog een franchiseemer gezocht. Er zijn gesprekken gaande.

De zorgondernemers wordt volledig gefaciliteerd door de Fidesta organisatie (Franchisegever) die tevens een zorgplicht heeft ingeval van het langdurig of volledig ontbreken van de zorgondernemers. Op de locaties van Fidesta is zorg gekoppeld aan Wonen. Er zijn uitzonderingen als het gaat om bijvoorbeeld echtparen, waarbij één van de beide geen PGB heeft. Indien van een echtpaar een niet hulpbehoevende achterblijft worden afspraken gemaakt over een eventueel vertrek naar elders. In het algemeen kan gesproken worden over Maatschappelijke activiteiten met zorg en wonen.

Theehuis/horeca:

Ten behoeve van de recreatie rondom de Neshoeve en de koppeling met de zorg cq begeleiding van mensen met een lichte geestelijke en/of lichamelijke beperking zal een soort theehuis worden gebouwd in fase 2 (nieuwbouw). De zorgondernemer wil dit opzetten met een eigen soort "downies en brownies" concept. Het theehuis is alleen geopend tijdens de daguren en in hoofdzaak voor ontbijt, lunch, borrelhapjes, koffie, fris en mogelijk licht alcoholische dranken, zoals bier e.d. Het personeel komt in dit geval van extern en heeft waarschijnlijk een PGB via de Wet Langdurige Zorg of WMO. Het overwegend jongere personeel woont niet op de Neshoeve. De exacte invulling hiervoor moet nog gestalte krijgen.

Eigen regie en maatschappelijke functie:

Fidesta staat voor wonen op basis van zoveel mogelijk eigen regie over zijn/haar leven. Dus zorg op afroep, waarbij wel vooraf enkele afspraken worden gemaakt over tijden van vaste zorgmomenten en maaltijd nuttigen. Bewoners kunnen zelf kiezen of ze in de woning of in de algemene huiskamer hun maaltijd krijgen. Bijna iedere dag is er een vorm van groepsdagbesteding in de algemene huiskamer of individuele dagbesteding in de eigen woning. Niets moet, bijna alles mag. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de bewoners. De algemene huiskamer wordt gebruikt door de bewoners, maar kan ook worden gebruikt voor bewoners uit het dorp die behoefte hebben aan gezelschap of die mee willen doen aan welzijnsactiviteiten. Dit zijn dan bezoekers/cliënten met of zonder WMO indicatie.

Doelgroep wonen met zorg:

De doelgroep is ouderen (> 60+) met een somatische of psychogeriatrische aandoening (lichamelijke en geestelijke beperking). Te denken valt aan een lichte vorm van dementie en COPD, Parkinson, CVA e.d.. De bewoners ontvangen meestal zorg op basis van Persoonsgebonden budget(PGB) vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ) of Zorgverzekeringswet. De bewoners hebben nagenoeg altijd een zorgvraag op basis van zorgzwaarte pakket 4 en de lichte 5 en 6. Bij een echtpaar kan het zijn dat een van beiden geen zorgvraag heeft. Daarnaast kan het voorkomen dat een woning beschikbaar wordt gesteld aan zorgbehoevenden die niet of voorlopig niet meer naar de eigen woning terug kunnen keren. Te denken valt aan herstel na ziekenhuisbezoek of revalidatie.

De bewoners krijgen standaard 24 uurtoezicht aangeboden. Dat wil zeggen dat er 24 uur per dag verzorgenden aanwezig zijn. 's Nachts is er een slaapdienst in het complex, zodat bewoners net als overdag op afroep zorg en welzijn kunnen aanvragen.

In de Algemene huiskamer zullen ook cliënten met of zonder een WMO indicatie van buiten de locatie welkom zijn. Er is sprake van een zekere mate van onzelfstandigheid, een kwetsbare doelgroep. De bewoners die op deze locatie komen te wonen zijn afhankelijk van de zorg en woonbegeleiding en kunnen niet meer volledig zelfstandig wonen. Ze maken gebruik van de zorg en faciliteiten. De bewoners zitten dan ook voor het merendeel in de Wet Langdurige zorg (WLZ). Ook zijn er bewoners die zorg van de zorgverzekering genieten (wijkverpleging), maar dat is dan de voorbode naar volledige WLZ zorg. Er is onderzoek gedaan naar de jurisprudentie inzake de bestemming wonen en zorg en wanneer het maatschappelijke is en conform deze jurisprudentie wordt daar in alle gevallen aan de bestemming maatschappelijk voldaan. Uiteraard wordt er gewoon wonen met zorg en begeleiding gegeven maar onder de genoemde voorwaarden uit de jurisprudentie.

Ondernemersplan en Marktonderzoek:

Er is een ondernemersplan en een marktonderzoek beschikbaar. Laatstgenoemde laat zien dat in Ridderkerk en omstreken deze vorm van extramurale zorg op basis van gescheiden wonen en zorg een grote behoefte is.

Met vriendelijke groeten

Namens de directie
H.F.Sinnema

Toelichting ruimtelijk plan

Algemeen

Het plan bestaat uit 2 fases namelijk fase 1 verbouw bestaande boerderij en fase 2 nieuwbouw zorgappartementen, beheerderswoning en theehuis. Daarnaast worden er nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd en zal de bestaande weg op het terrein worden verlegd. Er zullen 2 bestaande volumes worden gesloopt. De 2 schuren achter de boerderij blijven gehandhaafd en worden ingezet voor berg -en stallingsruimte.

Fase 1: Verbouw bestaande boerderij

De bestaande boerderij is reeds in de huidige staat verbouwd als zorg/wooncomplex. Doordoor is er al een goede “casco” basis aanwezig met vluchtwegen, brandcompartimentering en constructieve opbouw.

Alleen zijn alle kamers niet geschikt voor een ouderen doelgroep en zal er dus toch een behoorlijke verbouwing plaats moeten vinden. Er zullen in totaal 18 zorgappartementen worden gerealiseerd met bijhorende ruimtes zoals een huiskamer/keuken en een zorgpost. In het voorhuis zullen de franchisenemers gaan wonen.

Er zullen een aantal buitendeuren worden toegevoegd t.b.v. de terrassen bij de appartementen op de begane grond en t.p.v. het grote dak verdwijnen de dakkapellen en loggia's komen er nieuwe dakramen en zogenaamde cabrio-dakvensters voor in de plaats. Daarnaast worden, waar nodig, de bestaande dakramen herverdeeld. Overigens is de footprint van de bestaande boerderij ca. 807 m².

Fase 2: Nieuwbouw zorgappartementen

In het nieuwe gebouw worden 18 zorgappartementen gemaakt van elk ca. 50 m² netto. Naast de algemene ruimtes zal er ook een woning voor een tweede zorgondernemer worden gemaakt.

Ook is er een intentie om een theehuis (ca. 100 m² BVO) te realiseren. Dit zou een hele mooie toevoeging kunnen zijn, ook in combinatie met het naast gelegen door de gemeente te ontwikkelen natuurgebied.

De totale footprint van de nieuwbouw is ca. 1140 m² (inclusief theehuis).

Als hoofdopzet zijn 2 volumes gemaakt in twee richtingen met tussen deze twee volumes de algemene ruimtes.

De 2 volumes, met daarin de appartementen en woning verdeeld over 2 verdiepingen zijn zoveel mogelijk vorm gegeven als 1 bouwlaag met kap. De uitstraling van de nieuwbouw is passend bij de bestaande boerderij en bestaat in hoofdzaak uit houten gevels met zwarte planken op een plint van rode baksteen en een dak voorzien van donkere gebakken pannen. Het theehuis is vormgegeven als een kas-achtig volume. Het programma van eisen is in dit stadium nog niet geheel rond en zal mogelijk nog van invloed zijn op de uiteindelijke verschijningsvorm. De totale bouwhoogte is ca. 10,2 m¹. De goothoogte is aan de lage zijde en 3,3 m¹ en aan de hogere binnen zijde ca. 5,5 m¹ en de dakhelling is ca. 45 graden. De laagbouw tussen deze volumes is maximaal 3,5 m¹ hoog.

Wegen en parkeren en groen

De route door dit gebied zal openbaar blijven zodat wandelaars en fietsers optimaal gebruik kunnen maken van deze weg. Voor de beleving vanuit de toekomstige bewoners van de zorgappartementen is dit ook zeer welkom en zal er voldoende reuring zijn. Er zijn vooralsnog ca. 60 stuks parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. In overleg met de gemeente zal het exacte aantal nog moeten worden vastgesteld.

De bestaande bomen en struiken zullen zo veel mogelijk worden behouden. Het uiteindelijke terreinplan zal zoveel mogelijk in lijn van de richtlijnen genoemd in “Mooi IJsselmonde” worden vormgegeven.

Pruimendijk 130-132 - Herbestemming De Neshoeve



WCMG C.V.



Pruimendijk 130-132 - Herbestemming De Neshoeve

22031.A

WCMG C.V.

Schetsontwerp

juli 2024



Vormgevers van stad & landschap

Inhoudsopgave

<i>Inleiding</i>	7
<i>Analyse</i>	9
<i>Plan</i>	15
<i>Bronnenlijst</i>	14
<i>Colofon</i>	15

De voormalige boerderij, later afgebrand en herbouwd in de Amsterdamse School-stijl (www.oudridderkerk.nl)



De hedendaagse Neshoeve gezien vanaf de inrit bij de Pruimendijk



1. Inleiding

Betha architecten is gevraagd voor een ontwerp van 36 zorgwoningen op het terrein van de Neshoeve aan de Pruimendijk in Ridderkerk. Betha Architecten heeft Bureau Maris voorgedragen om de landschappelijke inpassing en vormgeving van het toekomstig erf gestalte te geven. De ontwikkelende eigenaar heeft daartoe opdracht verleend om een onderbouwd plan te vervaardigen en met de gemeente in gezamenlijkheid tot een gewogen en gedragen plan te komen zodat een bestemmingsplanwijziging tot stand kan worden gebracht.

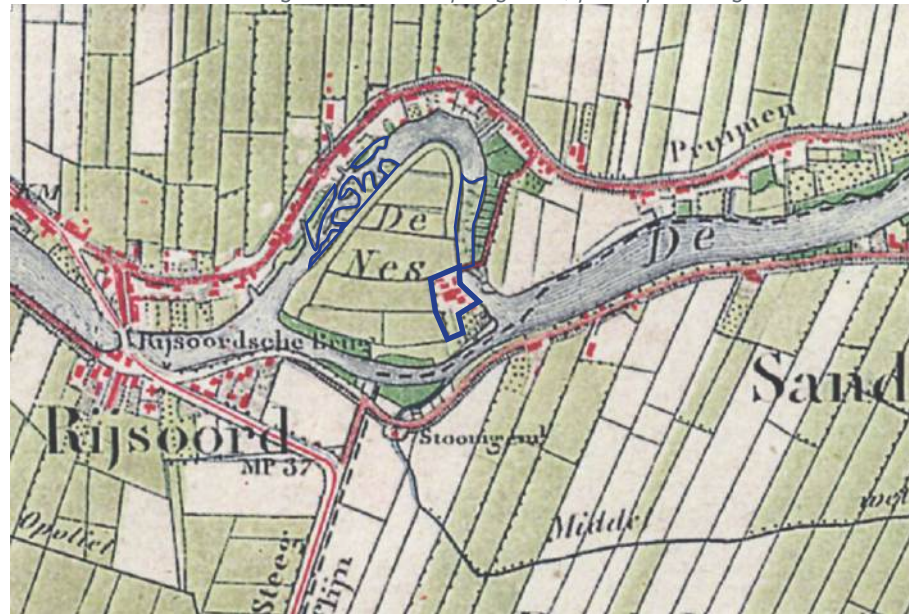
De Neshoeve is een oude boerderij in de Amsterdamse School-stijl op het eiland de Nes. Op dit moment wordt de bestaande boerderij verbouwd tot een zorgwoningencomplex van 18 zorgappartementen en een woning voor de zorgondernemer. Naast deze oude hoeve gaat het initiatief uit van een tweede hoeve gebouw (schuurachtige ruimte) dat in harmonie met het bestaande een ensemble gaat vormen. Het is de bedoeling dat hier ook ruimte gecreëerd wordt voor een ander 18-tal zorgappartementen.

Deze beknopte rapportage gaat eerst in op de historie en landschappelijke gegevenheden van de plek. Daarna wordt ingegaan op de huidige situatie en eisen, wensen en ideeën om tot ruimtelijk en functioneel goed te komen. Daarbij wordt een beschouwing weergegeven wat de essentieel uitgangspunten zijn voor een goed ruimtelijk plan. Hoofdstuk 3 gaat in op het opgestelde plan en hoe de elementen van het ensemble van het erf met haar kloeke gebouwen is opgenomen in haar omgeving.

Situatie 1881: Schiereiland de Nes



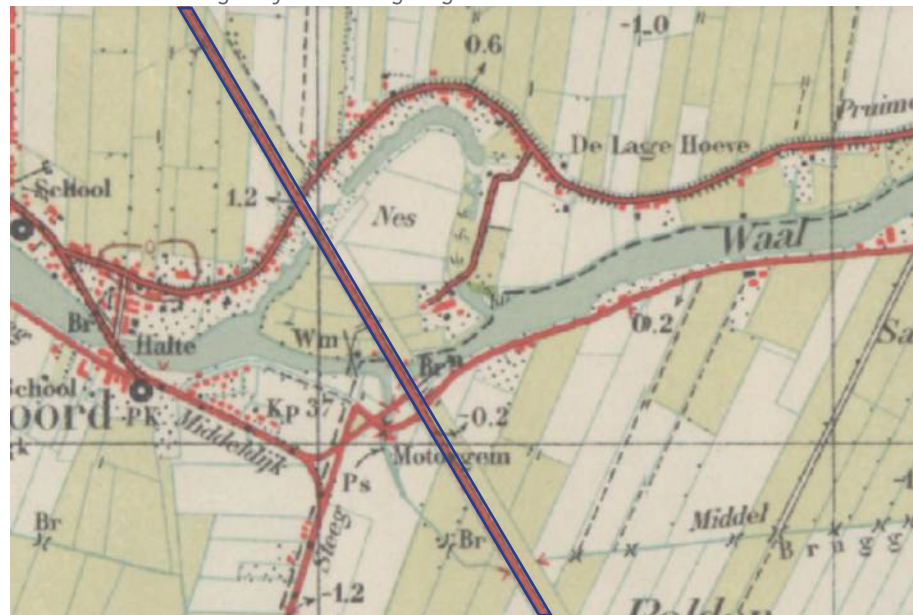
Situatie 1898: Ontwikkelingen zichtbaar in plangebied, plus inploderingen van De Nes



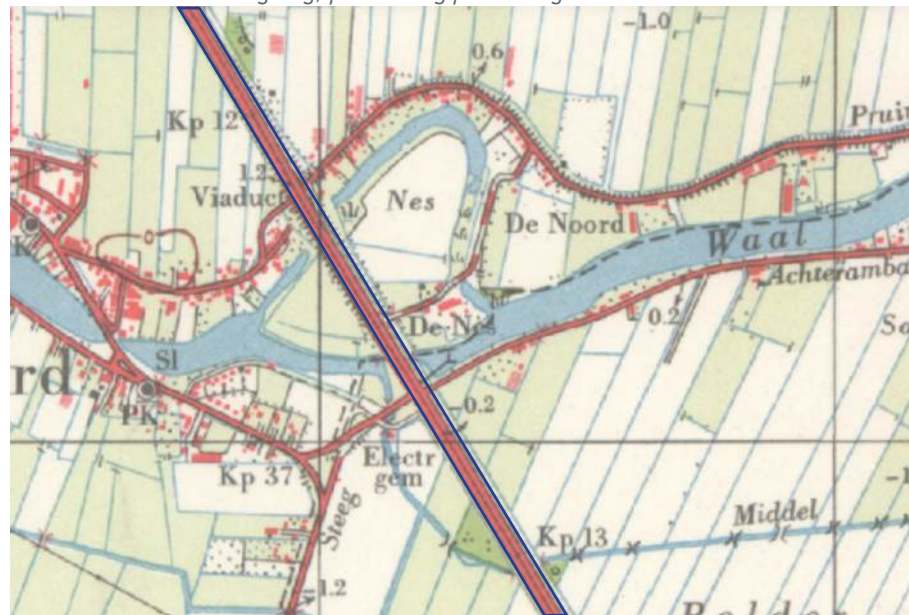
Situatie 1911: Voormalige boerderij



Situatie 1936: Aanleg hoofdverbindingsweg door de Nes



Situatie 1958: Verbreding weg, plus aanleg parallelweg land de Neshoeve



Situatie 1969: Aanleg nieuwe woonwijk in Rijsoord



Situatie 1981: Aanleg sportterrein en begraafplaats



Situatie 1995: Uitbreiding A16



Situatie 2017: Start natuurontwikkeling de Nes



2. Analyse

Huidige situatie: het plangebied is omlijnd



3.1 Historie

De Neshoeve ligt aan de Waal in het buitengebied van Ridderkerk. De Nes is een voormalig eiland dat door de jaren heen deels ingepolderd is.

De historische boerderij op de Nes stamt van rond 1900. De samenstelling van de bijgebouwen is door de jaren heen veranderd maar heeft wel altijd dezelfde richting aangehouden. De verkavelingsrichting van de Nes staat haaks op die van de omgeving.

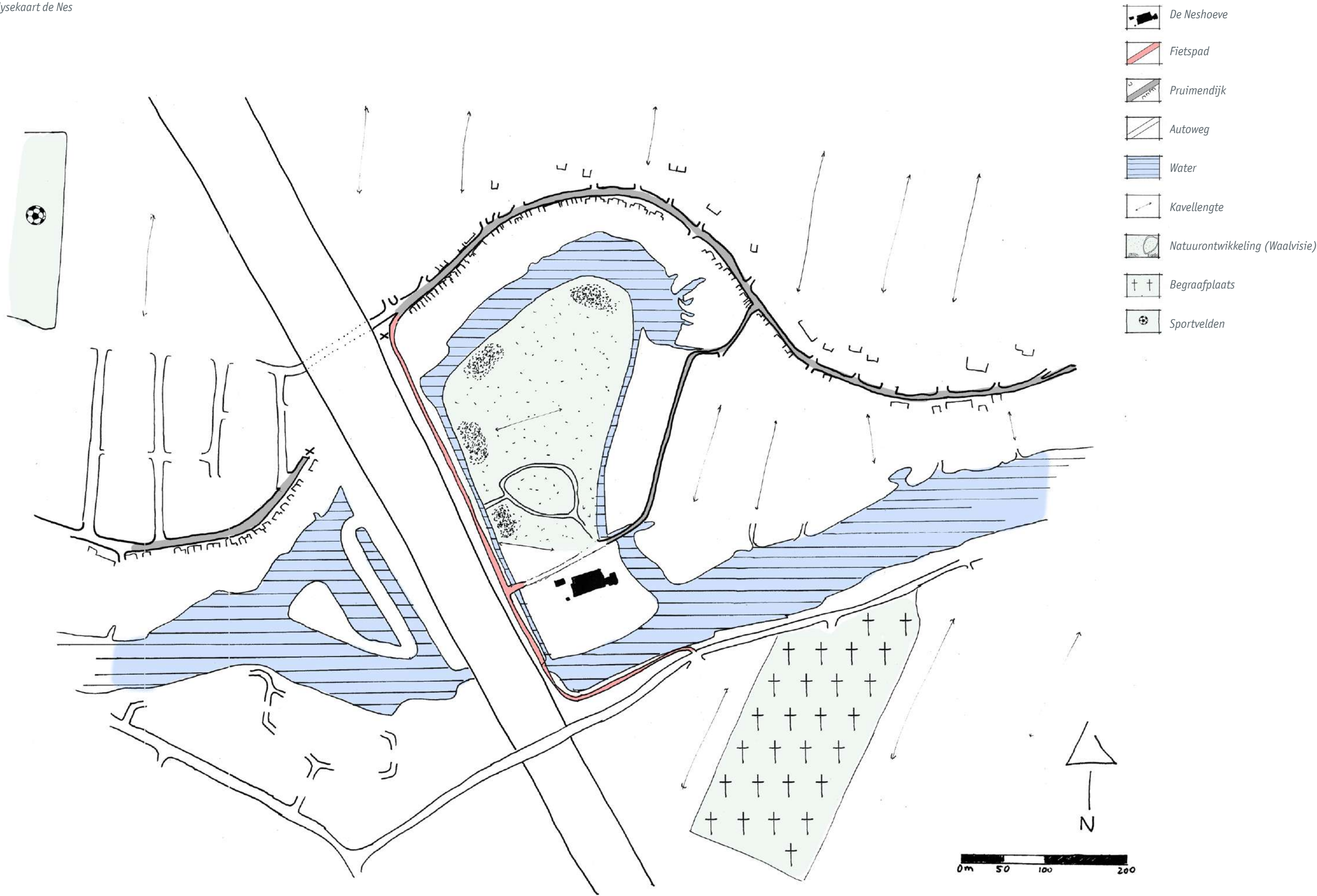
Een significante gebeurtenis is de aanleg van de huidige A16. Deze snelweg doorsnijdt het voormalig eiland. Dit zorgt enerzijds voor een fysieke barrière en anderzijds voor meer verbinding met de omgeving. Door deze snellere verbinding hebben er verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden langs deze snelweg die invloed hebben op de Nes. Zo is er een wijk aangelegd in Rijsoord eind jaren '60 en kwamen er een sportterrein en begraafplaats nabij de Hoeve.



3.2 Beleid

De ontwikkelingen rondom de Waal in de regio IJselmonde zijn ook interessant voor de Neshoeve. De gemeentes Barendrecht, Hendik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht en Ridderkerk willen de belvingswaarde van de rivier vergroten. In het door hen opgestelde document 'Waalvisie' wordt de Nes ook aangehaald. Op dit voormalig eiland wordt gestreeft naar meer natuurontwikkeling met behoud van het agrarische karakter. Tevens wordt het gebied toegankelijker gemaakt door een aantal wandelpaden aan te leggen.

Daarnaast zal de watergang verbreed worden waardoor er weer een 'eiland' ontstaat en er gevraren kan worden rondom de grenzen van de Nes.



Door de geluidswal langs de A16 en de grote bomen om de Hoeve heen is er geen zichtrelatie tussen beide.



Voorkant van de Neshoeve in de Amsterdamse School-stijl anno 2022



3.3 Ruimtelijk

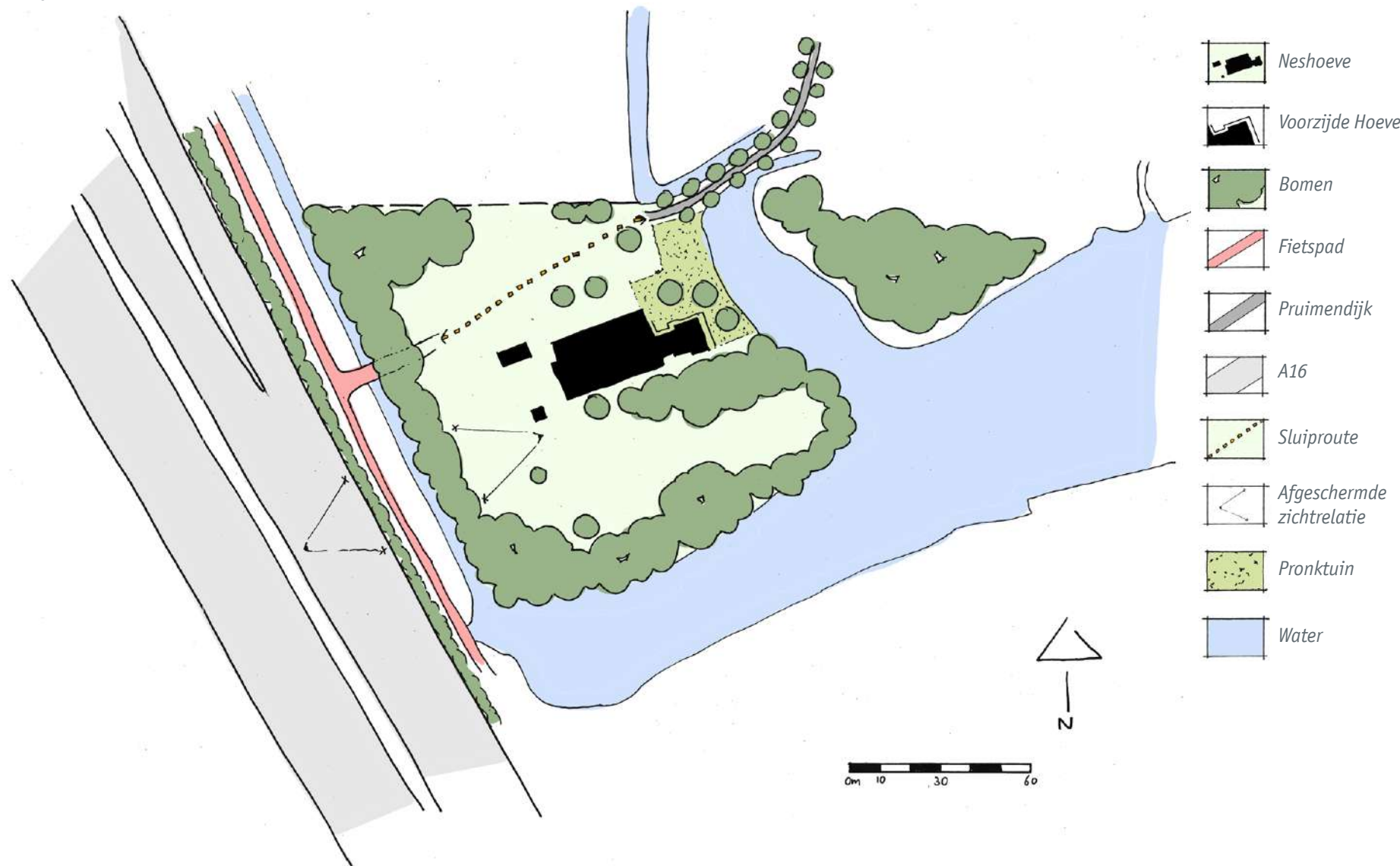
De bebouwing van de Hoeve heeft historisch gezien altijd in dezelfde lengterichting heeft gestaan. Deze richting is oost-west georiënteerd. Dit terwijl de omgeving noord-zuid georiënteerd is. De hoeve heeft sinds haar bestaan in redelijke isolatie geglegen. Momenteel wordt het kavel van het plangebied gekenmerkt door de riante beplanting rondom de hoeve. Ook dit zorgt ervoor dat de Neshoeve nog steeds een verscholen plekje is in Ridderkerk.

Het postadres van de Neshoeve is aan de Pruimendijk. Deze dijk met lintbebouwing slingert langs de Waal. De Neshoeve ligt echter niet direct aan de dijk, maar eigenlijk buitendijks op de Nes, dat ooit een oeverwal was. Via een wilgenlaan vanaf de dijk is de Nes te bereiken.

Zowel de hoeve als de Pruimendijk zijn doorbroken door de aanleg van de A16. Parallel aan de A16 ligt tevens een fietspad (dat overigens ook toegankelijk is voor bestemmingsverkeer). Deze fietsverbinding is de snelste manier om aan de andere kant van de Waal te komen. Het erf van de hoeve wordt graag gebruikt als sluiproute.

Ten noorden van de Neshoeve vinden momenteel werkzaamheden plaats om het gebied toegankelijker te maken voor recreatie.

Analysekaart de Neshoeve



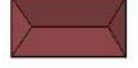


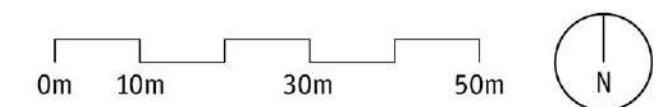
Concept erf ensemble Nes hoeve, Ridderkerk

22031.A

05 juli 2022

Legenda

-  Plangebied
-  Bebouwing
-  Theeschenerij met tuinterrassen
-  Erf
-  Pronktuin
-  Parkeer gelegenheid onder bomen op verstevigd gras
-  Zit-gelegenheid
-  Moestuin
-  Boomgaard
-  Bestaande boom (indicatief)



Vormgevers van stad & landschap

De bebouwing in het nieuwe plan voor de Neshoeve houdt de historische lengterichting van het eiland aan. Kenmerkend van het huidige kavel is dat het omringd wordt door vele grote bomen. De achterruimte van de Neshoeve blijft zijn groene karakter behouden. Temidden van al dit opgaande groen is er ruimte voor een gezamenlijke moestuin en boomgaard die in de vorm van dagbesteding kan worden gebruikt.. Bij de hoofdentree zijn twee prominente tuinen gesitueerd. Deze tuinen zijn als het ware het pronkstuk van de Hoeve. De verbinding tussen het historische en nieuwe gedeelte is het erf. Het erf zal zoveel mogelijk dienen als verblijfsruimte. Daarnaast kan de verbinding van oost naar west gemaakt worden door het langzame verkeer.

Een erf bevat in principe geen vaste parkeerplekken. Er wordt centrale parkeergelegenheid gerealiseerd onder het bladerdek. Hoofdzakelijk zal de parkeerruimte gebruikt worden door de zorgverleners en bezoekers (ook voor de theeschenkerij). Doordat er een horecagelegenheid in het plan zit zal er voldoende speelruimte in het aantal plekken moeten zitten. Fietsen kunnen wel geparkeerd worden op het erf.

De ontsluiting en routing zal nog nader bekeken moeten worden.

Bronnenlijst

- R. Van Benschop, M. Van Dijk, T. Endlich, N. Joosseen, L. Van Pamelen, C. Quik, M. Rienks en W. Wolf-Lutz. (2016). Waalvisie.
- Stichting Oud Ridderkerk

Colofon

Project:	Pruimendijk 130-132
Opdrachtgever:	WCMG C.V. Waldijk 79 4214LC Vuren
Bureau:	Bureau Maris b.v. Gildenveld 18 3892 DG Zeewolde 036-5220971 info@bureau-maris.nl www.bureau-maris.nl
Ontwerper:	Cees Maris, Gerrie de Bruin en Dianne van de Berkt
Projectleider:	Cees Maris
Tekenaar:	Dianne van de Berkt



Vormgevers van stad & landschap