

# CBWH PROJECT

## *Samen anders Wonen oostelijk Utrecht*

Datum bijgewerkt:

26-06-2011

### CHR.GEREF.KERK ORANJELAAN 73 DRIEBERGEN



#### **Locatie/licging: Oranjelaan 73, Driebergen.**

Nabij hoek Traay, winkelstraat waaraan de buurpanden kledingwinkel en bakkerij liggen. Kerkgebouw van de gereformeerde gemeente, die over ca. 2 jaar verhuist (naar Lange Dreef). De kerk is een degelijke doos uit bouwjaar 1964 (bijgebouw ca 1980). Op het perceel (kadastrale eenheid) staan ook 2 woningen, eveneens in bezit van de kerk. Deze zijn tijdelijk verhuurd en komen ook te koop. Er is weinig tot geen parkeerruimte, deze moet op het eigen terrein worden voorzien.

#### **Situatie:**

De gemeente heeft CBWH in 2008 in contact gebracht met de kerk, en steunt de mogelijkheid om met een (centraal wonen) plan en een redelijk aankoopbod te komen voor de kerk. Bestemming wonen of kleinschalige werkzaamheden. De gesprekken tussen CBWH en de kerk leidden in juni 2017 tot het sluiten van een overeenkomst, nl een intentie tot koop. Kort gezegd mag CBWH tot 1 december 2011 exclusief een groep samenstellen die het complex van de kerk overneemt voor het bedrag van 1.040.000 euro (kosten koper).

Na 1 december kan CBWH daarmee doorgaan, maar is CBWH niet meer de enige partij en kan het dus gebeuren dat er een andere koper in beeld komt die een (beter) bod kan doen en die dan dus de nieuwe eigenaar zal worden.

## Kansen:

Door de centrale ligging is een voorziening voor licht gehandicapten mogelijk. Een artistieke/creatieve invulling is mogelijk, door alternatief gebruik van het kerkgebouw. Qua oppervlak zijn er 8-10 huishoudens in te creëren, afhankelijk van het oppervlak dat gaat dienen als atelier- en gezamenlijke (werk)ruimte.

Architect Antoon Reijntjens heeft schetsen gemaakt, en heeft i.o.m. een constructeur de technische haalbaarheid van zijn plan onderzocht. Het behelst 8-10 wooneenheden, verdeeld over drie woonlagen.

Dit alles binnen de bestaande buitenmuren, maar wel onder een nieuwe (iets verhoogde) dakkap.

De appartementen zijn vooral interessant voor huurders en starters op de koopmarkt.

Er is in deze schetsen nog weinig rekening gehouden met werkruimtes en evenmin met gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

De schetsen brengen in feite het scenario '100% woonfunctie' in beeld.

Er zijn echter nog andere scenario's te bedenken, bijvoorbeeld 'wonen met zorg'.

## Plan:

Vanuit de SaWou-visie is een woonwerkgemeenschap te creëren, waar in samenwerking met een zorginstelling 2-3 cliëntenplekken worden geïntegreerd. Verder is cursusruimte voor massages, sessies en een werkruimte als 'n atelier voorzien. Al dan niet tevens te gebruiken als groepshuiskamer met eetvoorziening.

Wat SaWou voor ogen heeft met het project Oranjelaan/vd Muelenstraat.

Het kerkgebouw, verdeeld in drie woonlagen, en de twee woonhuizen, worden bewoond door 8-10 huishoudens. 5 eenpersoons, 2-3 tweepersoons en 2 'gezinnen'/meerpersoonshuishoudens.

Er wonen kinderen en (kleine) huisdieren.

Er is een gezamenlijke ruimte met keuken, waar met ca. 15 mensen gegeten kan worden.

Er is een multifunctionele ruimte, waar dans-, theaterworkshops en andere groepsactiviteiten kunnen worden gehouden. Eventueel te gebruiken door 'derden' tegen huurbetaling.

Twee tot vier bewoners hebben bovendien een praktijkruimte voor hun werk:

Atelier, kantoor, therapie/sessie-ruimte. Het mooiste zou zijn als deze genoemde ruimtes in het pand worden opgenomen en door meerderen gebruikt worden.

Daarom wordt speciaal gezocht naar mensen die praktijk of werkruimte bij huis hebben of willen.

Ook kan er plaats komen voor een kantoor en vergaderruimte voor de St. CBWH.

Bij de 2 à 3 wooneenheden die beschikbaar zijn voor cliënten van een zorgorganisatie beogen we mensen met een licht verstandelijke handicap of een niet te zware psychiatrische stoornis. Begeleiding vanuit een professionele organisatie is noodzakelijk, maar deze bewoners kunnen aanleunen tegen het sociale netwerk dat wordt gevormd door de woongemeenschap. Overigens is het wenselijk dat één eindverantwoordelijke (mentor) binnen de gemeenschap als contactpersoon wordt aangewezen.

Kijken we naar de invulling van de gebouwen, dan kan aan het volgende gedacht worden:

Het voorste deel van de kerk krijgt de meest centrale functie, als hoofdingang met hal en als gemeenschappelijke eet- en feestzaal de huidige ontmoetingsruimte tussen kerk en woonhuis.

Voorin het kerkgebouw zou dus een woongroep gevestigd kunnen worden, met een hoge graad van gemeenschappelijkheid.

6 bewoners met 1 woonkamer, 1 keuken, 2-3 toiletten en 2 doucheruimtes.

Achterin de kerk blijft dan ruimte voor 4 zelfstandige appartementen, waarvan 2 met (eigen) praktijkruimte.

In de woning Van der Muelenstraat 2 (woonoppervlak 90 m<sup>2</sup>) kan een gezin met 1 of 2 kinderen wonen. De woning Oranjelaan 71 heeft 7 kamers (woonoppervlak 164 m<sup>2</sup>) een groot gezin of 2-3 kleine huishoudens. De garage (18 m<sup>2</sup>) is geschikt te maken als groeps-/praktijkruimte.



*Woning Oranjelaan 71, met daarachter het bijgebouw van de kerk en de kerk zelf.*



*Woning Van der Muelenstraat 2, rechts op de achtergrond het dak van de woning Oranjelaan 71*

De buitenruimte van de drie gebouwen is niet royaal, maar dat kan gecompenseerd worden door op het bijgebouw van de kerk een dakterras aan te leggen.



*Achterzijde van het kerkgebouw aan de Van der Muelenstraat*

### *Duurzaamheid*

Er wordt gestreefd zoveel mogelijk van het oorspronkelijke gebouw te behouden, en waar mogelijk en haalbaar te werken met duurzame materialen. Milieu-experimenten worden niet uit de weg gegaan. Eventuele inrichtingselementen worden gespaard en/of krijgen elders in het project een plek.

### *Bewoners*

Er worden geïnteresseerden gezocht, in eerste instantie binnen CBWH-leden, om lid te worden van de bewonersgroep die het plan verder gaat trekken en uitwerken.

Daarnaast plaatsen we een oproep bij Woongroep.net en bij omslag.nl. Daar komen mensen uit heel Nederland op af.

Artikelen in de regionale krant kunnen aanvullend kandidaten uit de directe omgeving aantrekken.

## Stappen:

### *Wat staat er nu –juni 2011- te doen?*

- a. Het concept van de woonwerkgemeenschap verder invullen (als boven)
- b. Koop- en huurvarianten uitwerken met kosten
- c. Samenwerking met de architect overeenkomen/voortzetten
- d. Projectbegeleiding regelen/voortzetten (projectbureau De Verandering)
- e. Samenwerking zoeken met zorgorganisatie (onderzoek)
- f. Kandidaat-bewoners werven
- g. Verdere plannen uitwerken met de groep kandidaat-bewoners
- h. Financiering regelen in samenhang met project-/pand-eigendom
- i. Vereniging inschrijven + procedures uitwerken
- j. Contact onderhouden met provincie i.v.m. CPO-subsidie.

## CPO-subsidie Provincie Utrecht

De provincie heeft uit de pot CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) aan CBWH voor de initiatieffase reeds een subsidie toegekend van € 5.000, waarvan 50% als voorschot al aan CBWH is uitgekeerd.

Met deze middelen kan de architect, een adviesbureau en een notaris worden betaald. Deze professionele partijen worden ingeschakeld bij:

- het begeleiden van de groep om tot een haalbaar en gedragen concept voor de herontwikkeling te komen (dit proces wordt begeleid door de architect).
- Het inwinnen van advies over de financiering van aankoop en verbouwing van het pand en de structuur van de bewonersvereniging in oprichting (dit wordt verzorgd door een terzake gespecialiseerd adviesbureau).
- Het opstellen van een notariële akte om de toekomstige bewoners een rechtspersoon te laten worden (dit is het werk van de notaris).

De initiatieffase zal worden afgerond met een beknopte rapportage (basisdocument) en een financiële verantwoording, op basis waarvan de tweede tranche van de subsidie aan ons zal worden uitbetaald.

De concrete resultaten van de initiatieffase zijn:

- basisdocument als voornoemd
- akte van oprichting rechtspersoon.

Na deze fase zal CBWH dan wel de nieuwe rechtspersoon van de toekomstige bewoners een subsidieverzoek voor de vervolffase indienen.

## Gegevens:

### Betrokkenen CBWH:

- |                          |            |  |             |
|--------------------------|------------|--|-------------|
| - Harmjan Korthals Altes | Driebergen | <a href="mailto:cbwh01@cbwh.nl">cbwh01@cbwh.nl</a>                 | 06-46283156 |
| - Marjolijn Fernhout     | Bennekom   | <a href="mailto:cgm.fernhout@online.nl">cgm.fernhout@online.nl</a> |             |

### Architect:

- |                   |       |  |                         |
|-------------------|-------|--|-------------------------|
| Antoon Reijntjens | Zeist | <a href="mailto:antarc@xs4all.nl">antarc@xs4all.nl</a> | 030-6995250/06-42931085 |
|-------------------|-------|--|-------------------------|

### Adviesbureau:

- |                                 |  |             |
|---------------------------------|--|-------------|
| - De Verandering, André Jonkers | <a href="mailto:info@deverandering.com">info@deverandering.com</a> | 030-2721660 |
|---------------------------------|--|-------------|

### Gemeente:

- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| - Harrie van Oort | projectleider |
|-------------------|---------------|

### Provincie:

- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| - Vincent van Esch | 030-2582746 |
|--------------------|-------------|