

23 NOVEMBER 2023

Ontwikkeling Stoofhof

WONEN A LA CARTE



In Den Bommel, aan de Beneden Oostdijk, ligt een oude boerderij: De Koningsstoof. Vroeger was dit een meestoof: hier werden meekrapwortels tot verfstof gemaakt. Tegenwoordig heeft de boerderij geen agrarische functie meer.

Met het vervallen van de agrarische functie is ruimte ontstaan voor herontwikkeling van deze locatie.

In opdracht van Wonen à la Carte is, in samenwerking met de huidige eigenaar, door Studio Architecture een analyse gemaakt van de locatie. Op basis van die analyse en het eerste concept, is een nadere planuitwerking gemaakt, naar aanleiding van de positieve reactie op het principeverzoek met voorwaarden, d.d. 10 mei 2023.





De boerderij gezien vanaf de Beneden Oostdijk.



De rechterzijgevel grenst aan het Stoofhof.



De achterzijde van het perceel grenst aan de begraafplaats.



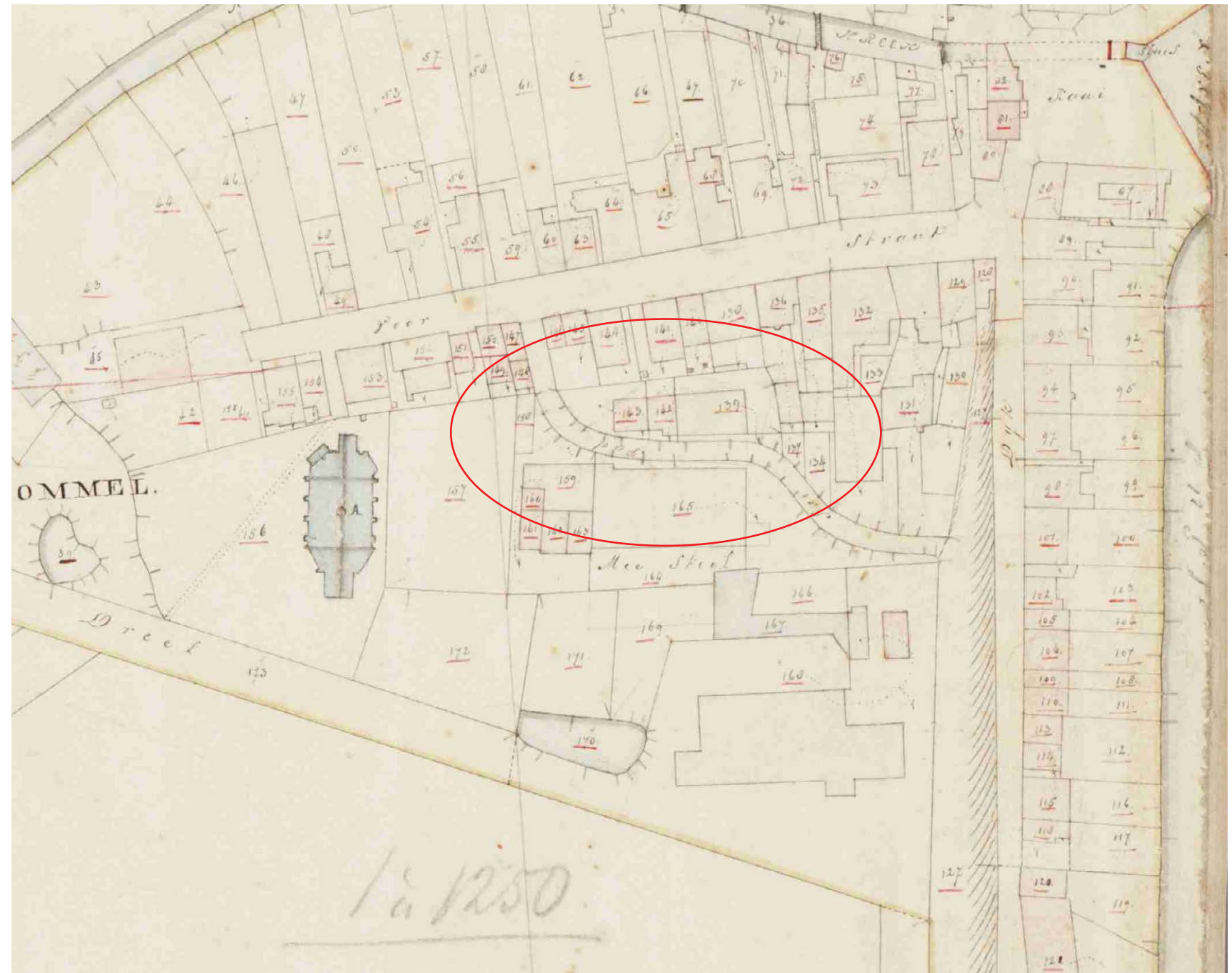
De Kerklaan gezien richting de Oostdijk.

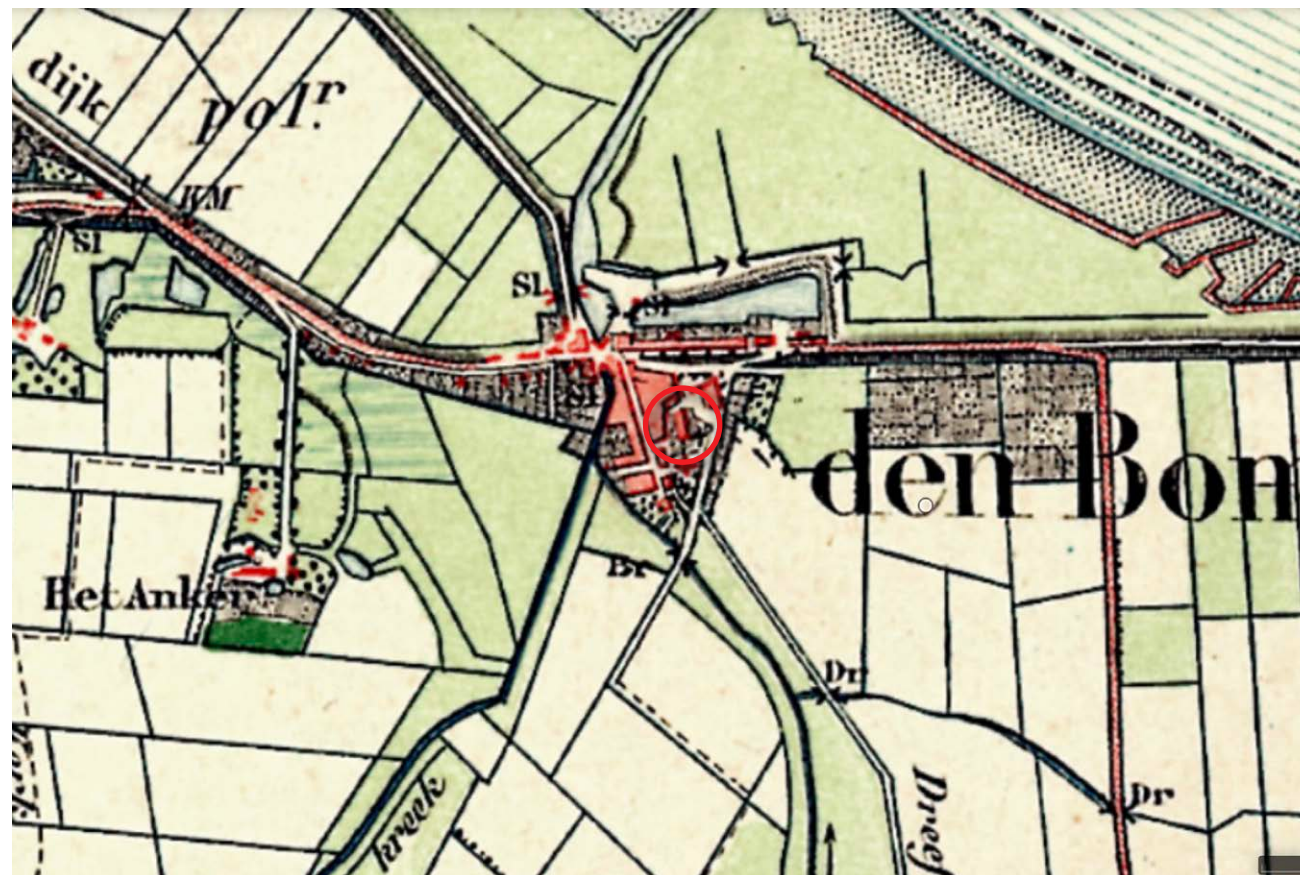
Den Bommel 1825

De oudst beschikbare kaart is uit 1825: hierop staat de locatie aangegeven als 'Meestoof'. Deze meestoof werd ook de 'Koningsstoof' genoemd. Langs de locatie het Stoofhof, die uitkomt op de Voorstraat.

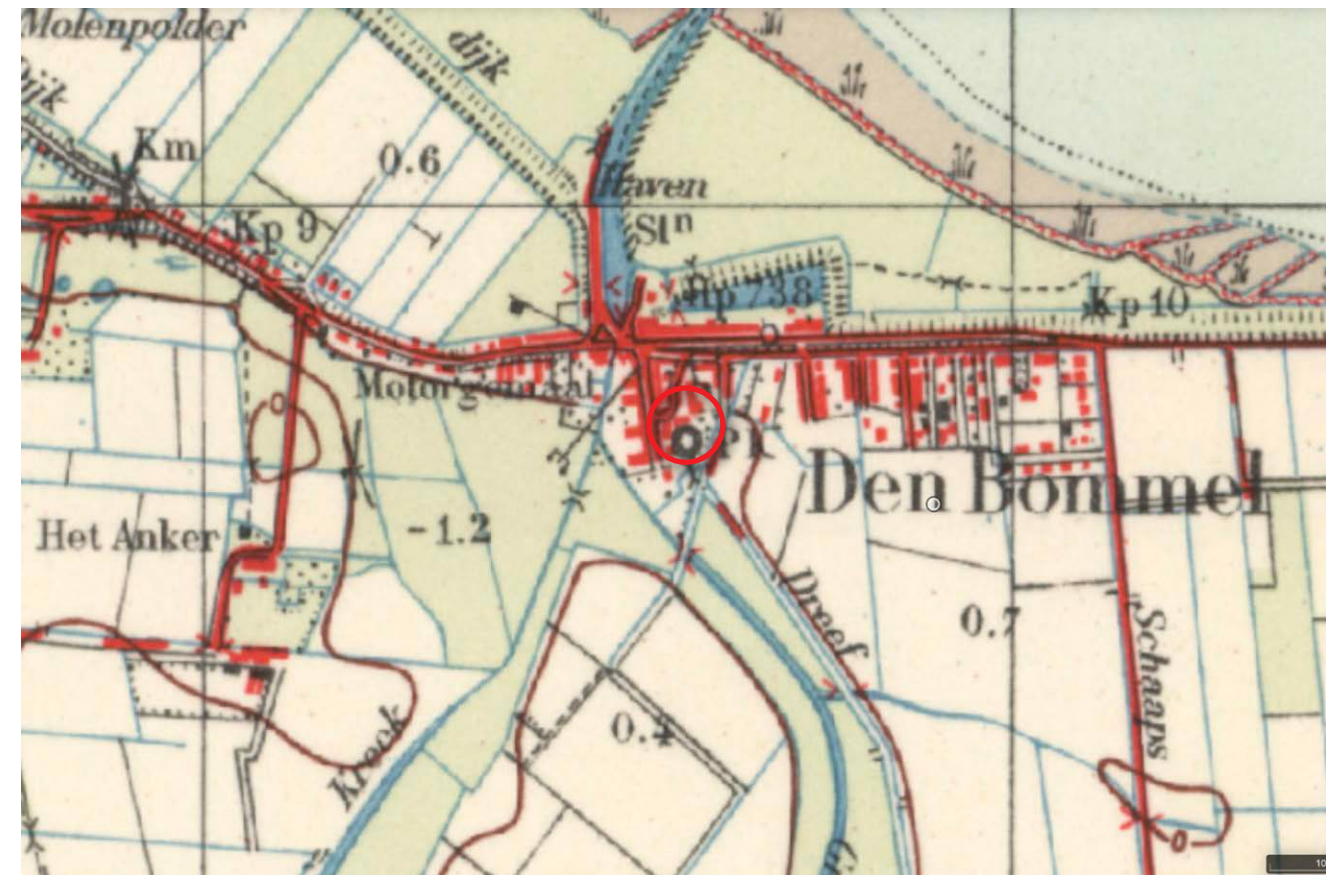
Ten oosten van de 'Meestoof' staat nog een boerderij, daarna begon de polder.

De huidige Kerklaan werd aangeduid als 'Dreef'.





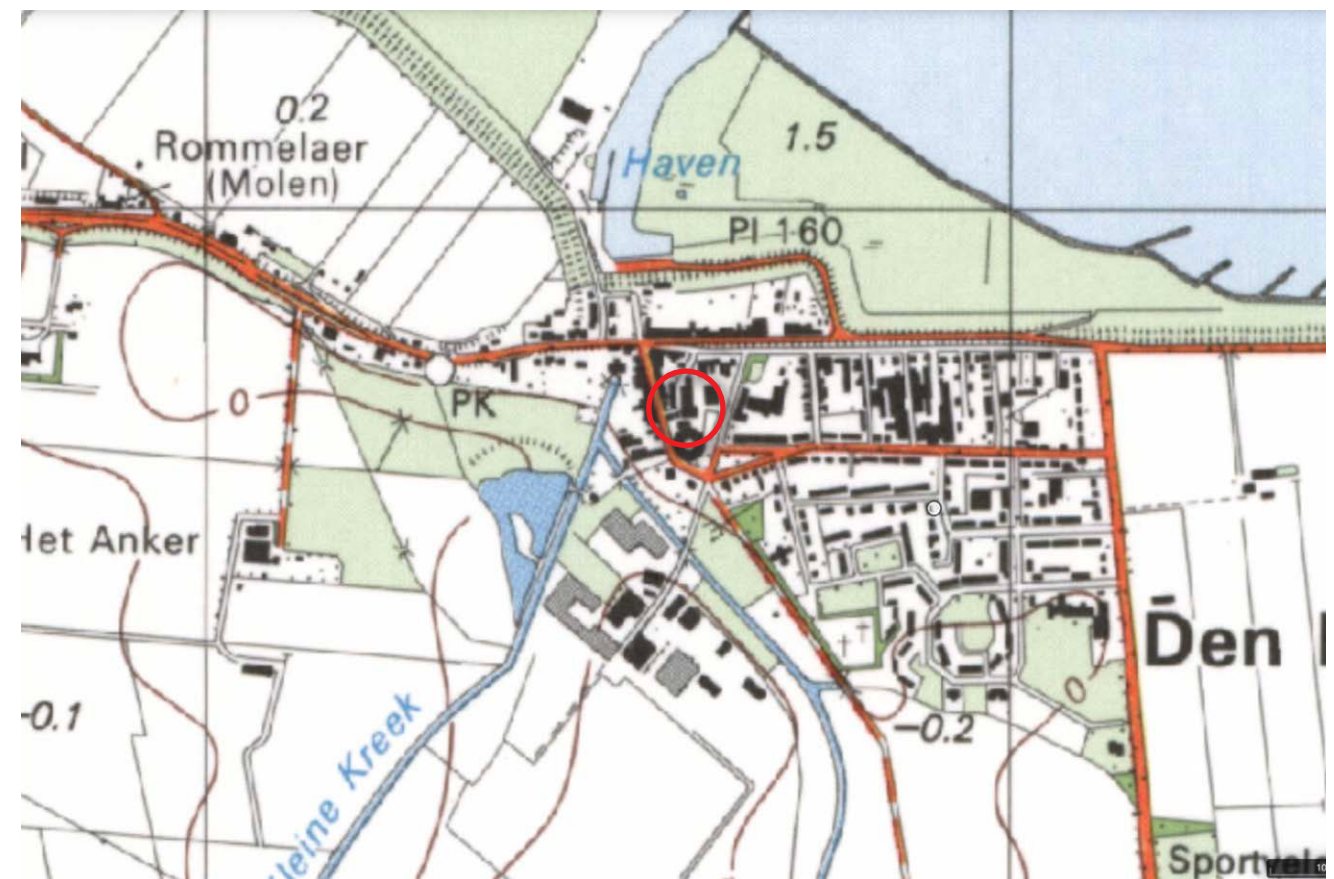
1900: de boerderij ligt aan de rand van het dorp. De naastgelegen dreef is de verbinding naar de akkers.



1945: Den Bommel is uitgebreid langs de Beneden Oostdijk. De boerderij is daarvoor in het dorp komen te liggen. Tot de watersnoodramp werd er vee gehouden: na de ramp werd het een akkerbouwbedrijf.



1970: Den Bommel breidt uit aan de zuidkant. De 'dreef' is niet meer alleen de verbinding naar de akkers, maar ook naar de nieuwe wijk.



1990: tussen 1970 en 1990 groeit Den Bommel verder naar het zuiden. De 'dreef' is een belangrijke verbinding geworden naar bedrijventerrein 'Het Bosland'.

Het Stoofhof

Tussen de Voorstraat en de Koningsstoof ligt het Stoofhof. De naam is ontleend aan de vroegere meestoof.

De bebouwing bestond uit schuren voor agrarische doeleinden. De schuren zijn breed en hoog.

De uitsparing in de eerste schuur links had de naam 'Het Kattegat'. Na de ramp is de schuur herbouwt: de schuur werd toen meer één geheel. De woning werd opgeknapt.

Op de achtergrond de Hervormde Kerk.





De Koningsstoof gezien vanaf de Oostdijk.

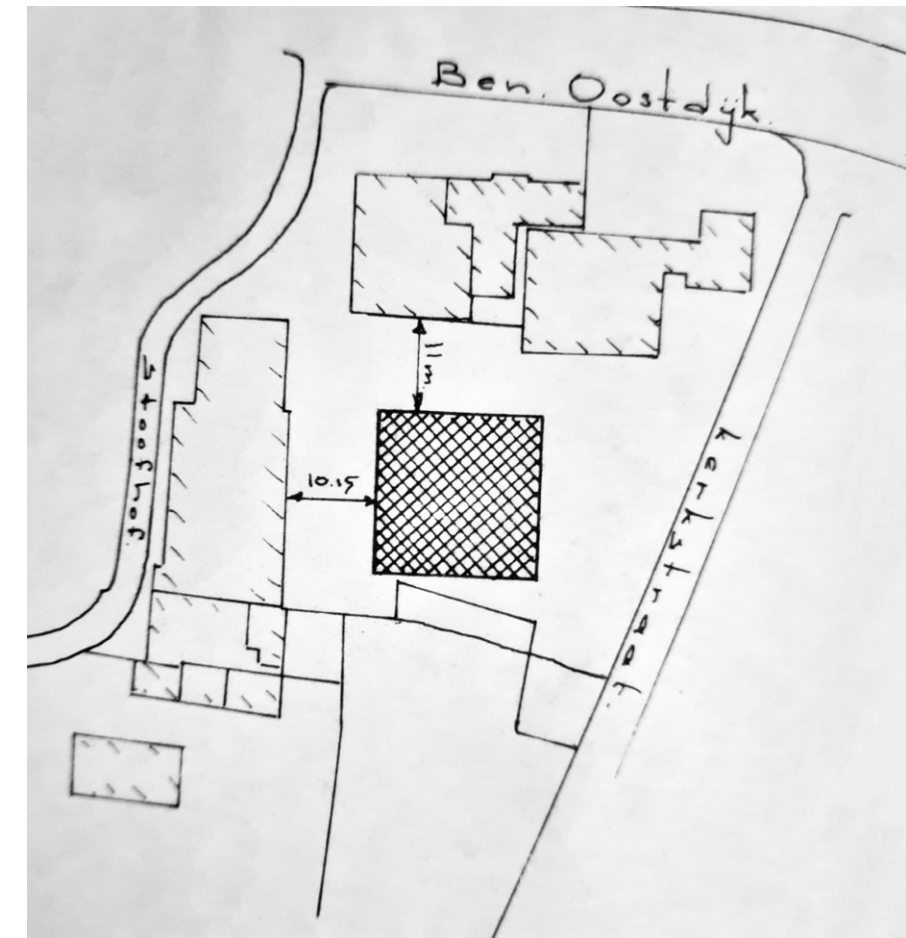


Naast de Koningsstoof staat een boerenschuur met daaraan garageboxen.
Het erf wordt begrensd door hagen.



Foto uit de jaren '40.

Op de achtergrond de lage houten schuren, op de plek waar later het wagenhuis is gebouwd. De garage naast het gemeentehuis is gebouwd in 1950. Het zicht vanaf de dijk op het erf werd hierdoor gereduceerd.



Situatietekening van het nieuwe wagenhuis.



De Kerklaan: kenmerkend is dat de bebouwing van de weg af staat.
Gebouwen staan niet parallel aan de straat: daardoor ontstaan de 'overhoekjes'.



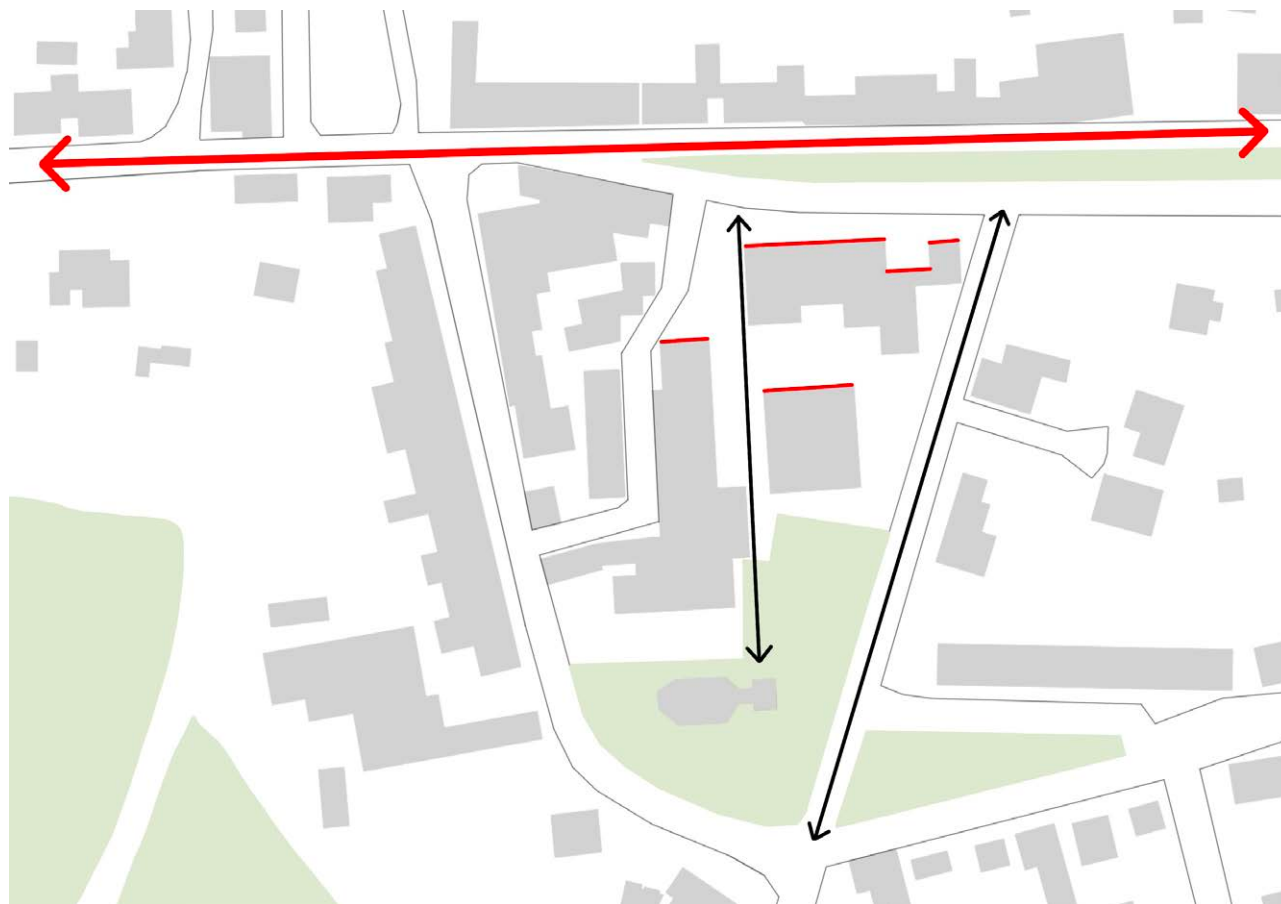
Foto uit 1953. Een bomenrij markeert de Kerklaan.
Het wagenhuis staat rechts op de foto.



De locatie ligt in de dorpskern van Den Bommel en grenst aan een groen gebied: een open gebied midden in het dorp, rondom de kerk. Een deel van dit groene gebied is begraafplaats, een deel kerktuin.



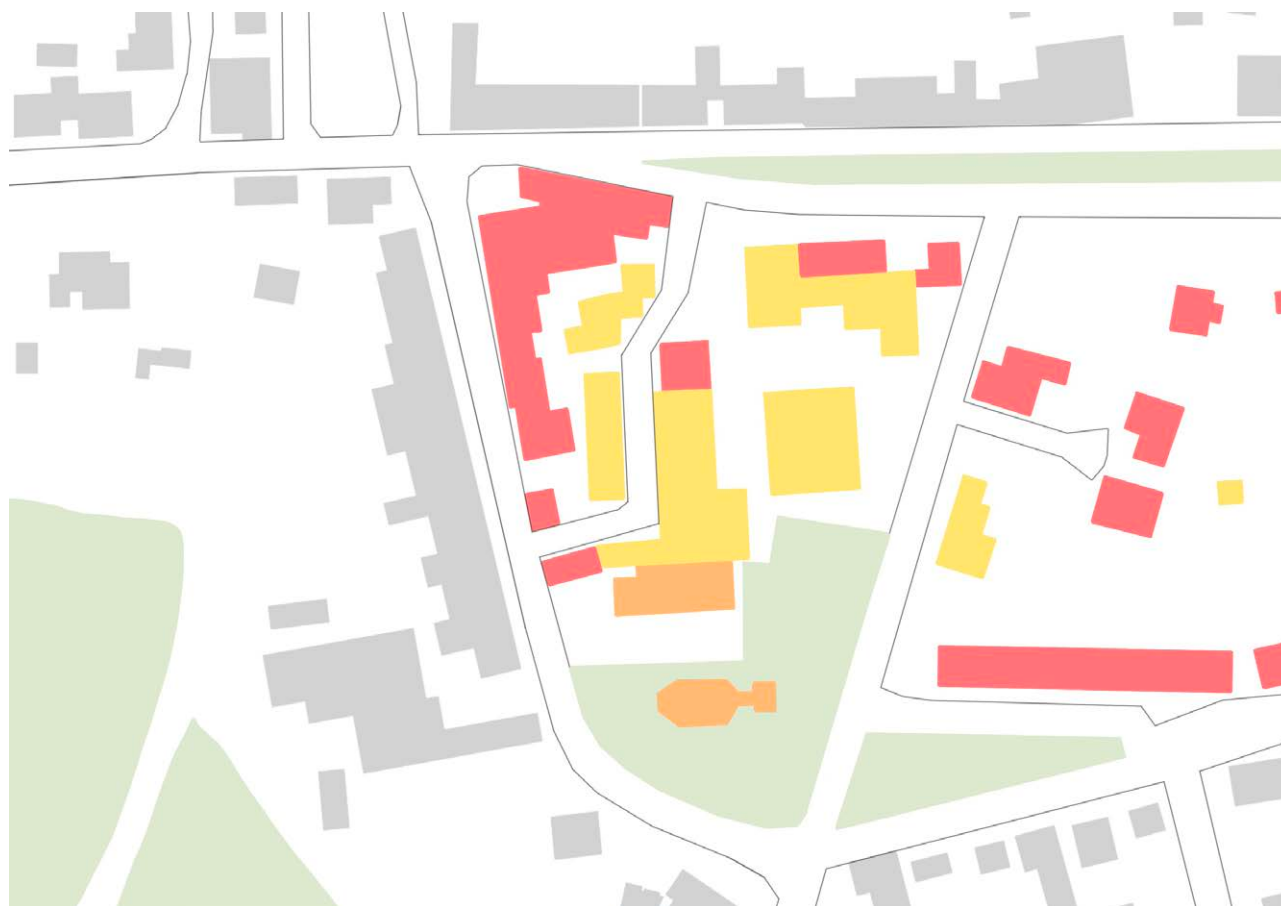
Het erf is te bereiken vanaf de Beneden Oostdijk en via de Kerklaan.



De locatie ligt onderaan de dijk. Vanaf de dijk zijn er zichtlijnen over het erf en via de Kerklaan. De kopgevels liggen parallel aan de Oostdijk.



Doordat de gebouwen haaks op de dijk staan, ontstaan er langs de Kerklaan zogenaamde 'overhoekjes'.



De boerderij bestaat uit een woongedeelte en een deel schuur: deze wordt gebruikt voor opslag. Langs de Beneden Oostdijk en de Voorstraat staan woningen. De gebouwen direct naast de boerderij worden voornamelijk gebruikt als opslag. Ten zuiden van de boerderij staan het verenigingsgebouw en de kerk.



De kaprichtingen van de boerderij en de schuren staan haaks op de dijk, behalve de achterste schuur.

De schuur achter het woonhuis bestaat uit twee delen: het voorste deel is eind jaren '50, na de watersnoodramp van 1953, herbouwd.

Tot de watersnoodramp werd er vee gehouden: na de ramp werd het een akkerbouwbedrijf. Bij de herbouw van de schuur is de goot hoger gelegd, om ruimte te bieden aan de benodigde machines.

Ook aan de zijde van het erf is de goot verhoogd, tot gelijke hoogte als die van het woongedeelte. Hierdoor zit aan beide zijden van de schuur een 'knik' in het dakvlak. De achterste schuur is er later aangebouwd.

Meerdere openingen zijn in de loop der jaren dichtgezet. Er zijn diverse soorten metselsteen gebruikt en een deel van de gevel is gestuct. Hierdoor heeft de gevel een kenmerkende uitstraling en dient daarom, op verzoek van de gemeente behouden te blijven.

Het wagenhuis is in de jaren '60 herbouwd: het dient als stallingsruimte/garageboxen. Het gebouw is niet karakteristiek of monumentaal.



De woning:

- Wordt gerenoveerd en zoveel mogelijk teruggebracht in oude staat. Gedachte is nu om er twee appartementen in te maken.

De schuur:

- Wordt herbouwd in de juiste verhouding tot het woonhuis: 1 bouwlaag met steile kap
- De gevel aan Stoofhofzijde blijft deels staan: er worden openingen gemaakt waar nodig.

Het wagenhuis:

- Het volume is ondergeschikt aan de boerderij: het is lager en heeft een flauw hellend dak.

Het erf:

- Parkeren op het erf
- Geen afgeschermden tuinen
- Gezamenlijk erf heeft meerwaarde voor alle woningen

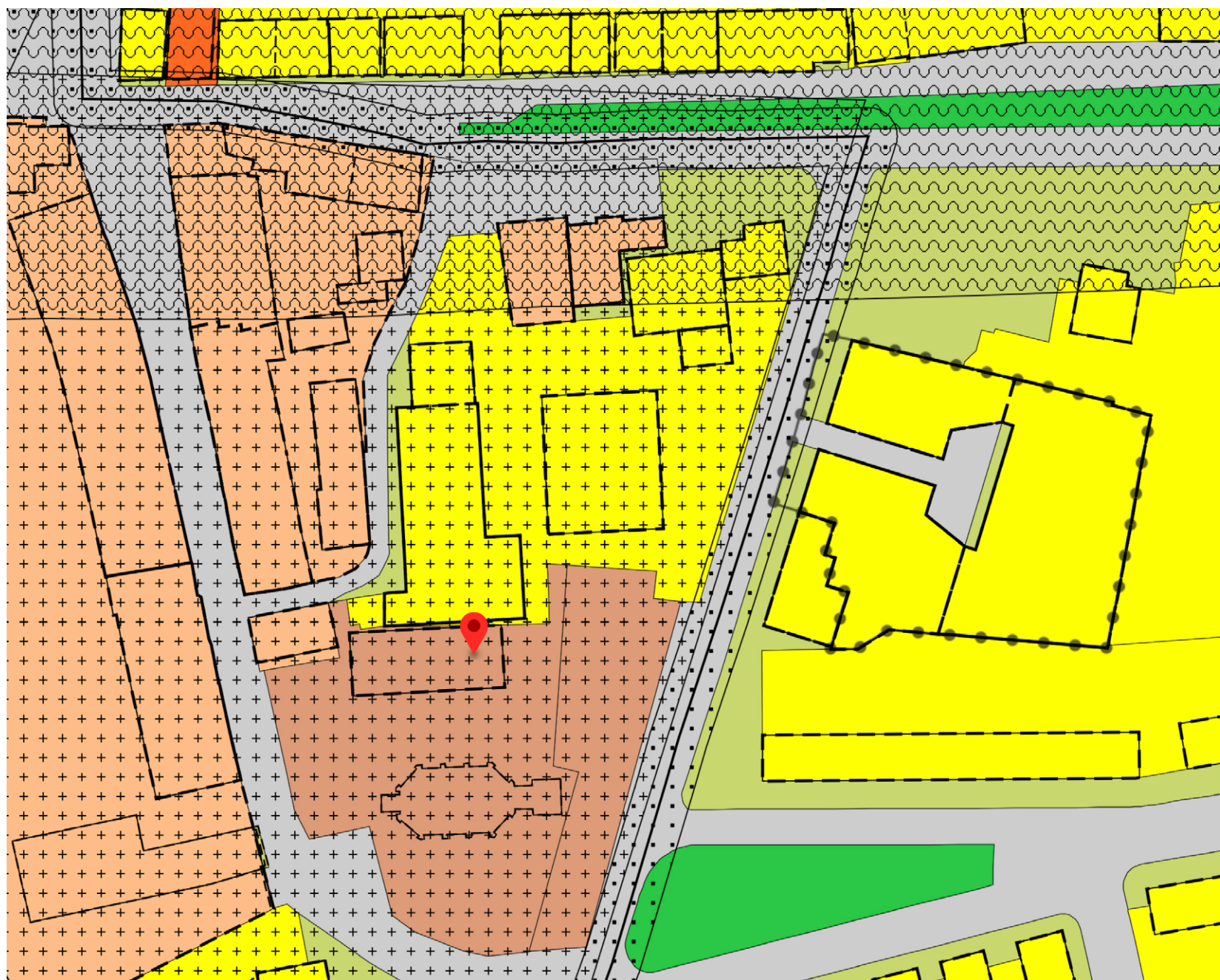
De huidige bestemming is wonen.

Op het perceel zijn twee bouwvlakken aangegeven, ter grootte van de huidige schuren.

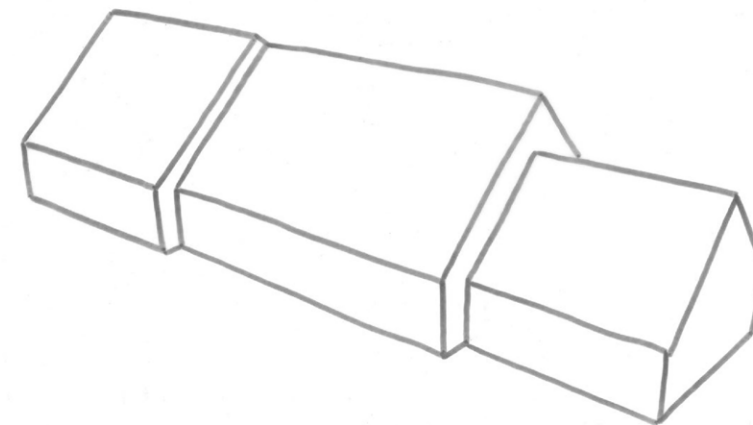
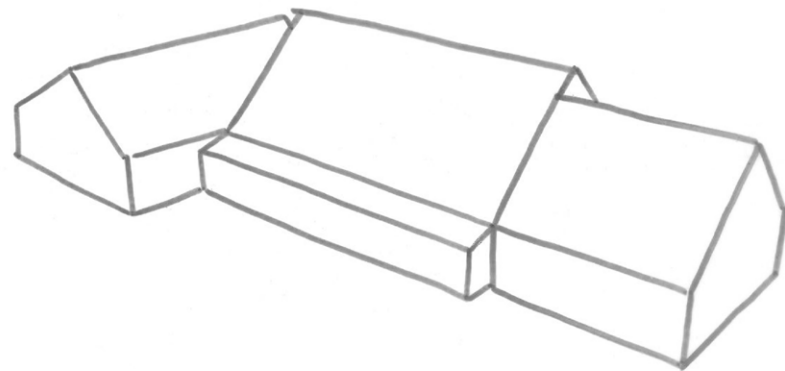
De woning is karakteristiek: de schuren hebben geen status.

De schuren hebben de functie garagebox.

Het gehele gebied valt onder welstandsniveau 1.





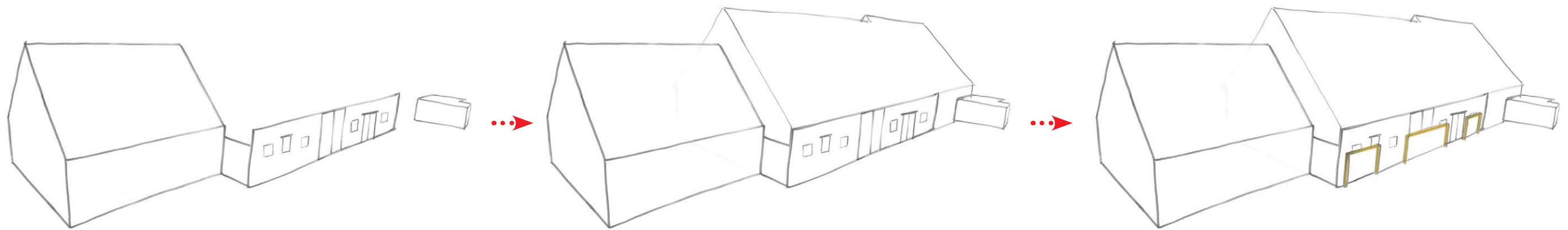


Bestaand:

De bestaande boerderij bestaat uit drie delen: het woongedeelte en twee schuren. De achterste schuur staat dwars op de voorste schuur.

Te maken:

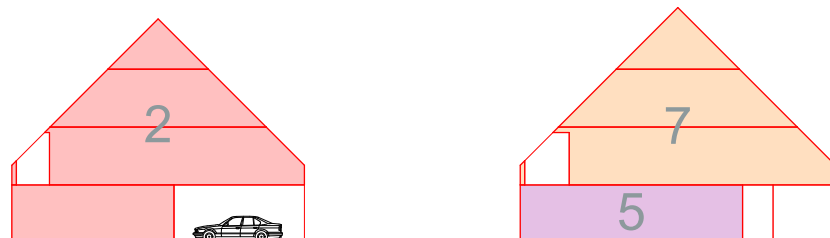
De twee schuren worden herbouwd, de woning blijft behouden. De twee schuren staan in lijn met de woning, waarbij de achterste schuur iets breder en hoger is dan de voorste. Hierdoor blijft de boerderij visueel uit drie delen bestaan.



De bestaande schuren wordt gesloopt, de gevel van de voorste schuur aan de Stoofhofzijde blijft behouden.

Het nieuwe volume komt tegen de bestaande gevel. De goothoogte is gelijk aan de bestaande schuur.

Waar nodig komen openingen in de bestaande gevel. Deze openingen worden geaccentueerd door middel van een kader.



In de schuur komen 3 woningtypen:

1 t/m 4: rijwoningen

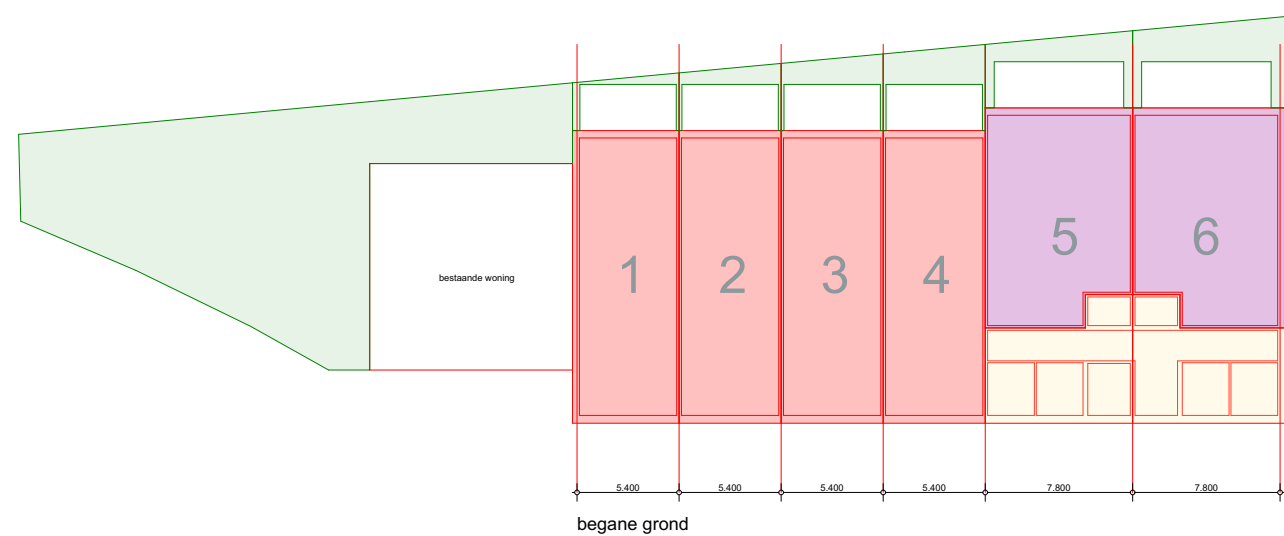
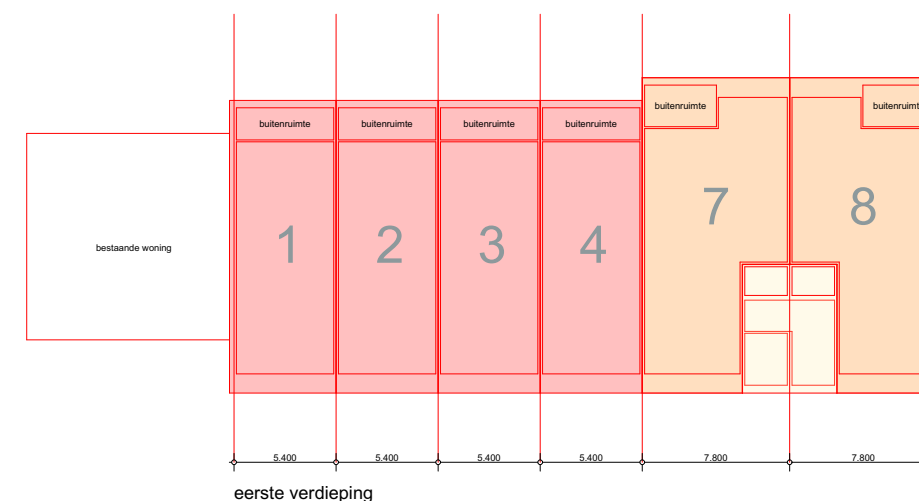
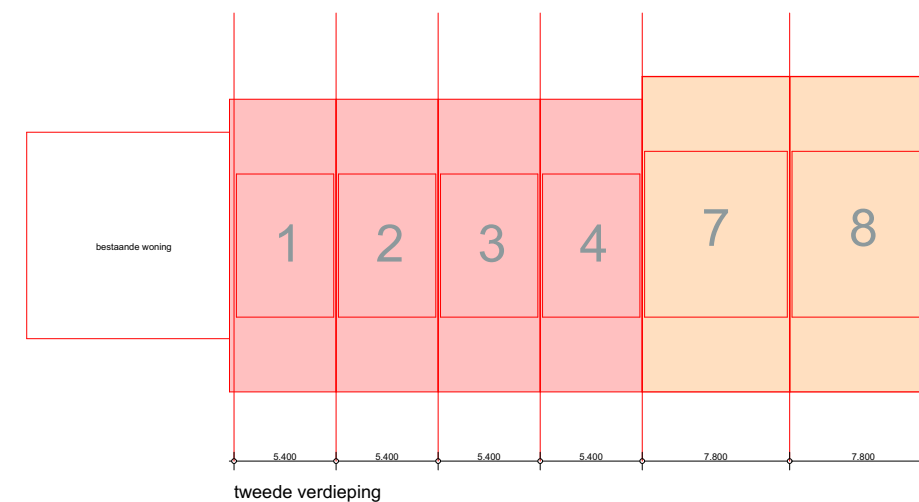
- parkeerplaats en berging op begane grond
- woonkamer op eerste verdieping
- balkon aan erf zijde

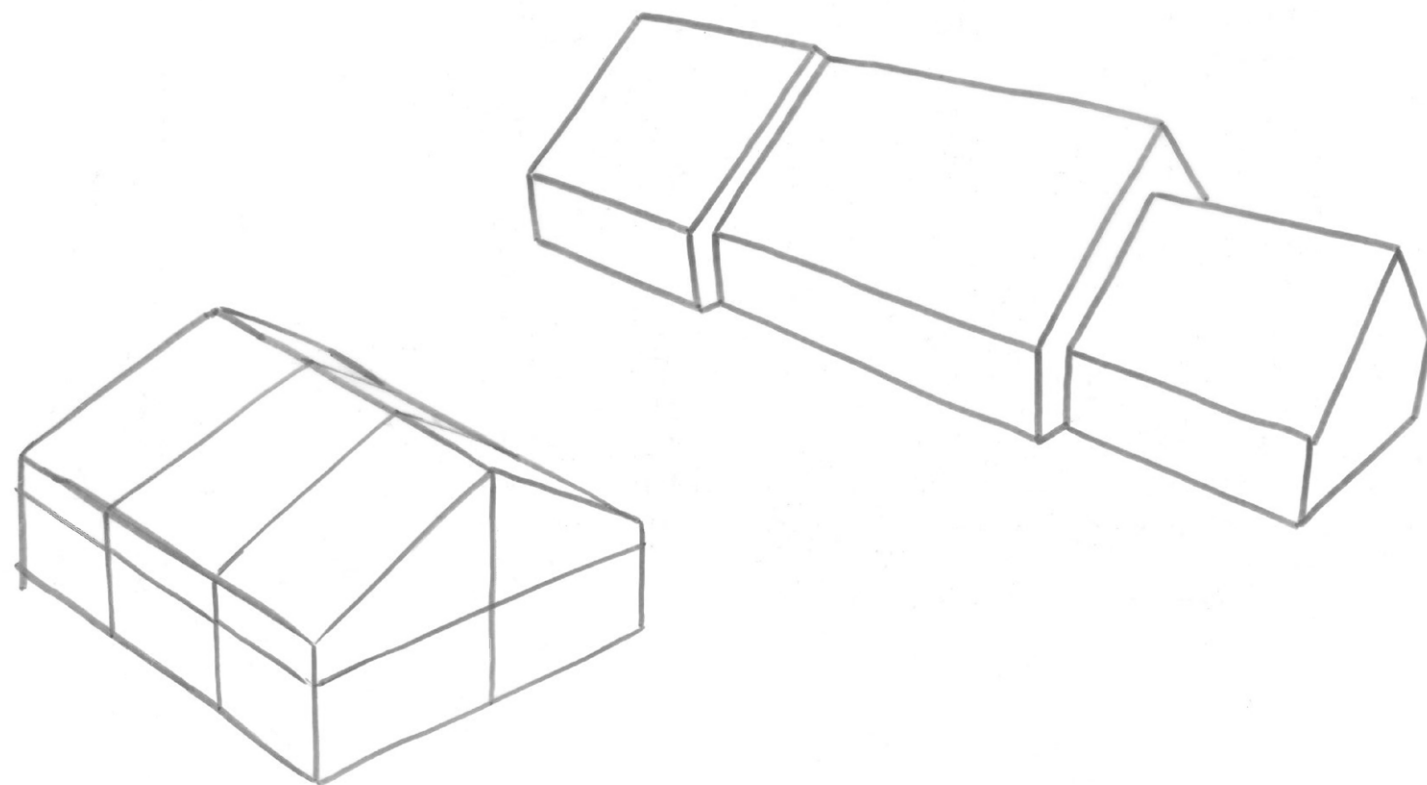
5 en 6: 55+ woningen

- op begane grond
- kleine tuin aan het erf

7 en 8: appartementen

- appartement over 2 bouwlagen
- portiekontsluiting met lift
- balkon aan erf zijde



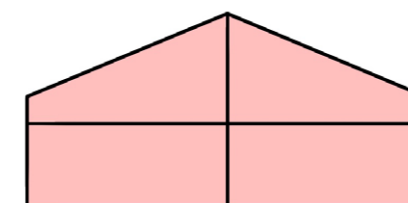


Het huidige wagenhuis (en de schuren die er voorheen hebben gestaan) waren qua massa ondergeschikt aan de boerderij.

Het huidige wagenhuis is van metselwerk met een golfplaten dak: de schuren die er vroeger gestaan hebben, waren voorzien van een houten gevel.

Het wagenhuis wordt herbouwd, de massa is vergelijkbaar met het huidige wagenhuis en is dus lager dan de boerderij (ondergeschikt). In het wagenhuis komen rug-aan-rug starterswoningen.

De materialisering wijkt af van de boerderij: de gevel wordt van hout met een dak van zink.

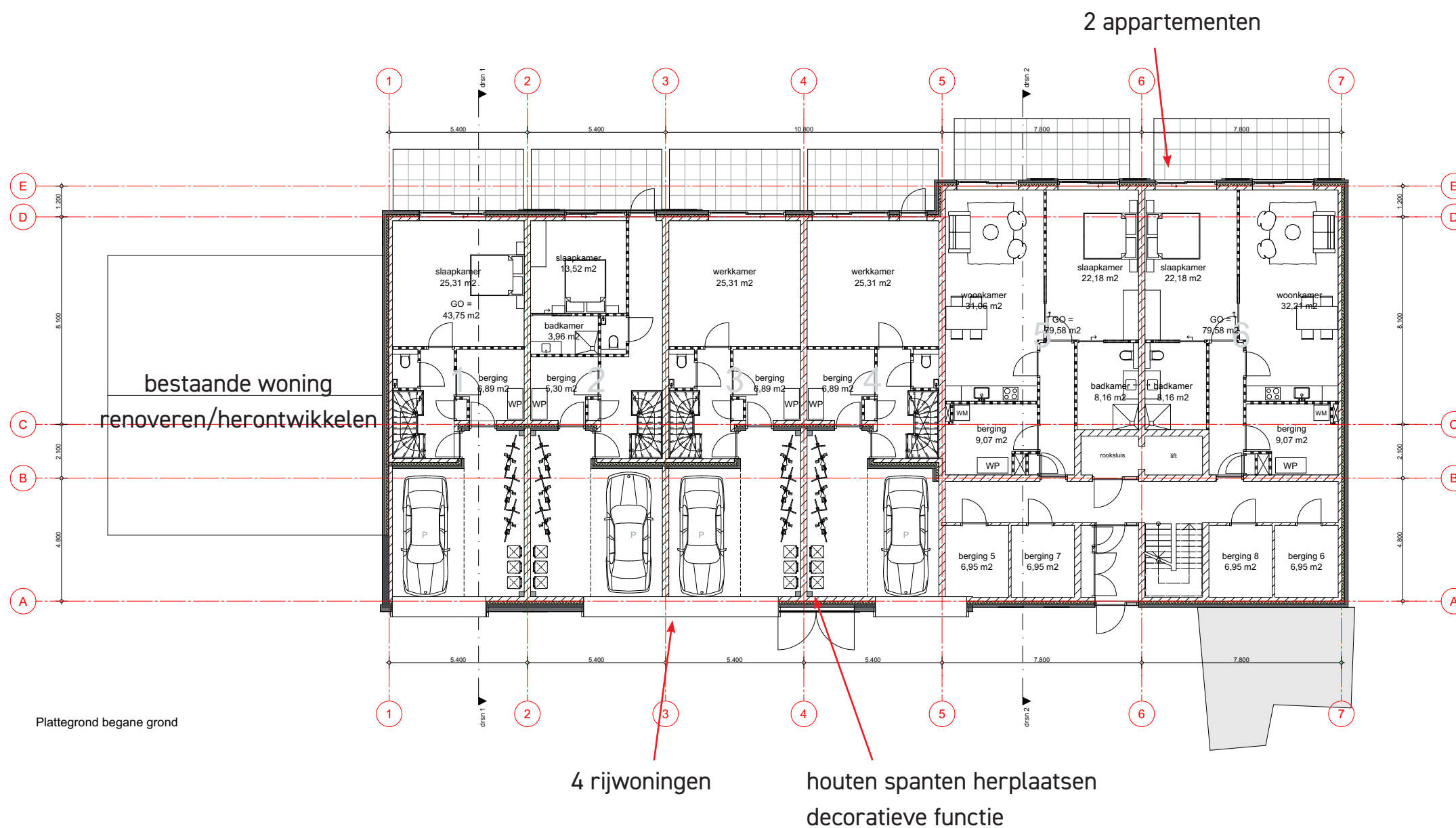


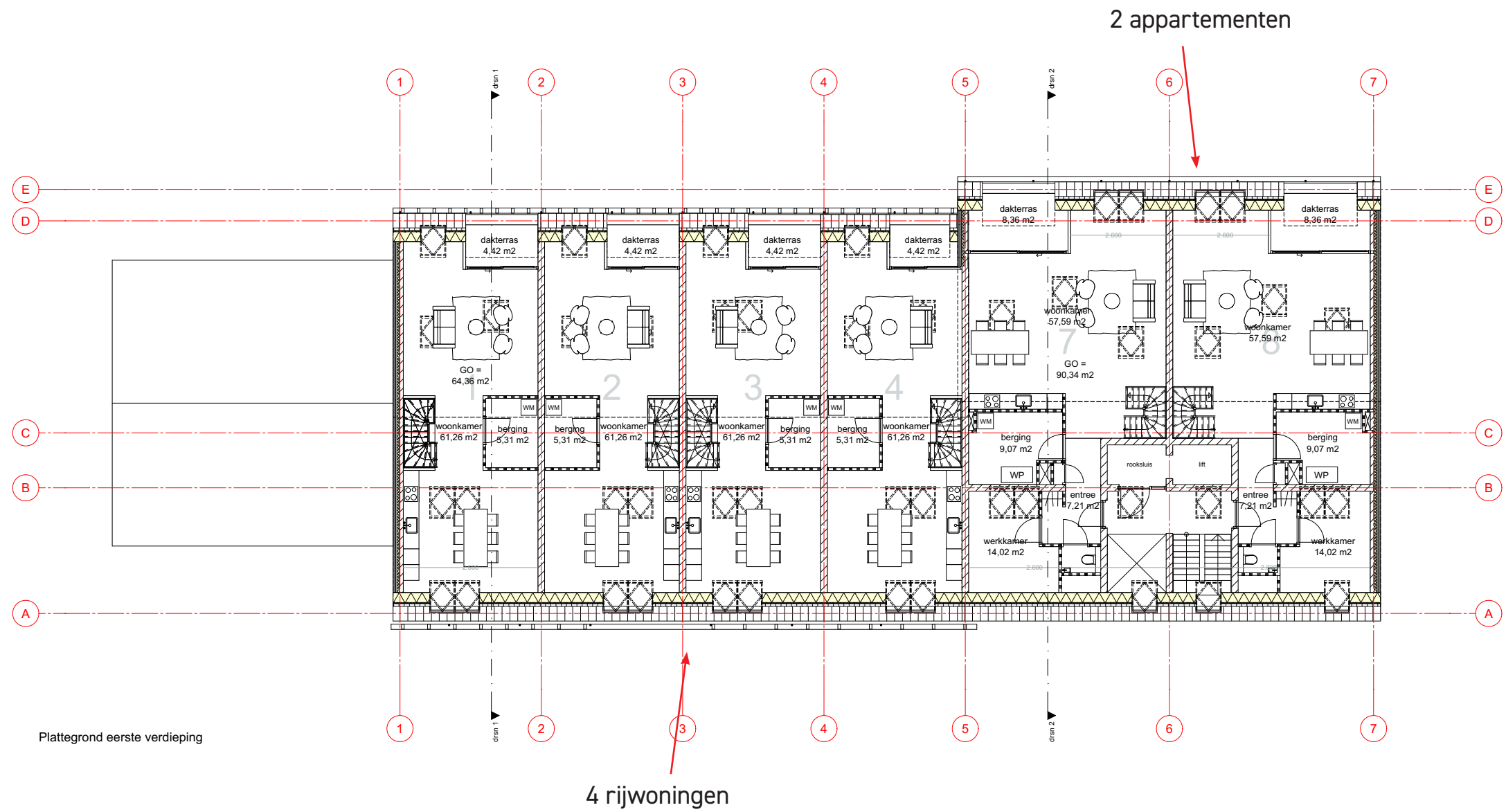
1	2
3	4
5	6

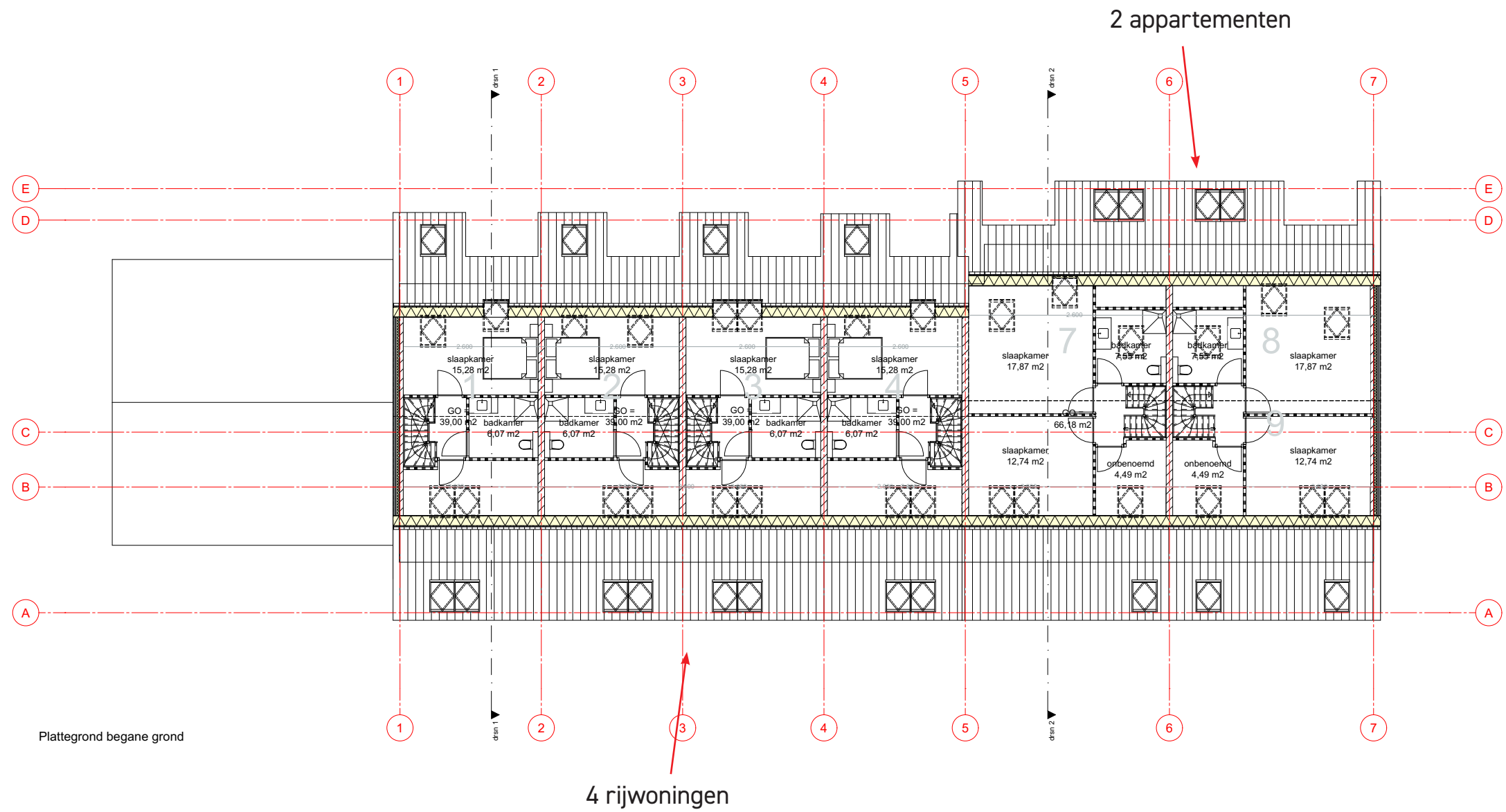
begane grond

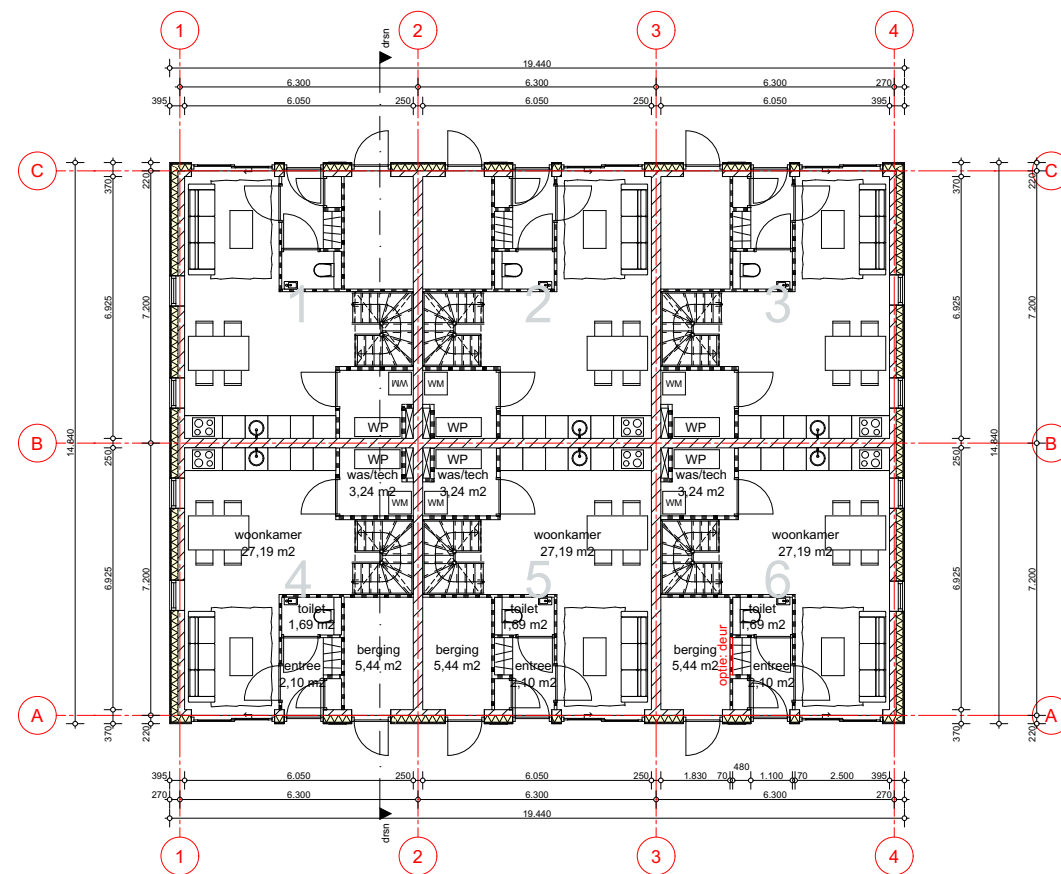
1	2
3	4
5	6

1e verdieping

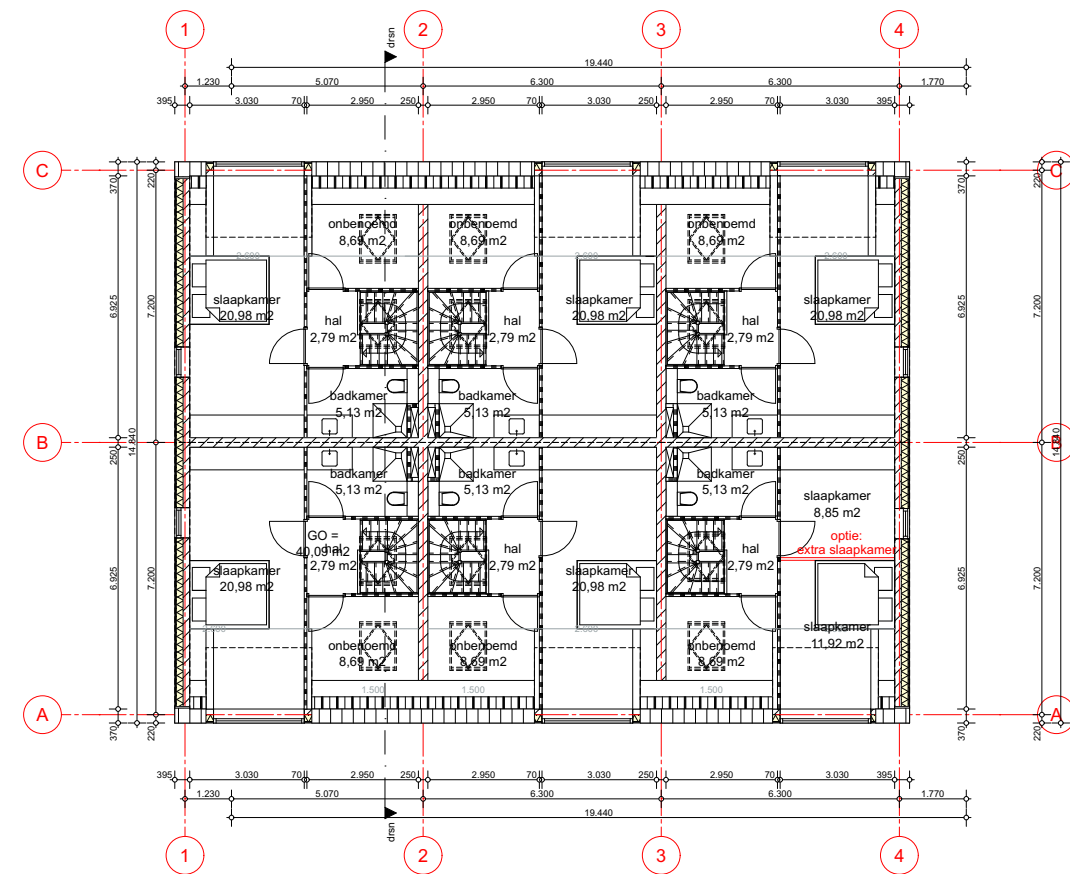








Plattegrond begane grond



De toegangsweg wordt gezamenlijk met de buurman gerealiseerd: er komt 1 uitgang aan de Kerklaan.

Hagen definiëren de parkeerplaatsen op het gezamenlijke erf.

Parkeerberekening (concept):

6 x starters = 6 x 1,5 = 9p

2 x 55+ app = 2 x 1,5 = 3p

6 x gezinswoning = 6 x 2 = 12p

2 app bs = 2 x 2 = 4p

Totaal: 28 parkeerplaatsen

De 4 parkeerplaatsen in de schuur zouden kunnen komen te vervallen.



ontwerp erf nader uit te werken
max 34 parkeerplaatsen





