



STEDENBOUWKUNDIG- / INRICHTINGSPLAN 'KLOOSTERHOF' OENE

23-04-2024 | 20-237

Building Design
ARCHITECTUUR

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

COLOFON

TITEL	STEDENBOUWKUNDIG- / INRICHTINGSPLAN 'KLOOSTERHOF' OENE
OPDRACHTGEVER	HOUSE2START
PROJECTNUMMER	20-237
DATUM	23 APRIL 2024



HOUSE2START
KLATERSTRAAT 11
8167 ND OENE

TEL: 0578 64 11 66
WWW.HOUSE2START.NL



BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR
'HET SPANJAARD'
STATIONSSTRAAT 37
7622 LW BORNE

074 - 265 99 69
WWW.BUILDINGDESIGN.NL



AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES
'HET SPANJAARD'
STATIONSSTRAAT 37
7622 LW BORNE

074 - 255 70 20
WWW.AD-FONTEM.NL

INHOUD

AANLEIDING	4
LOCATIE & PLANGEBIED	5
HISTORISCHE KAART	10
ONTWERP OMGEVINGSVISIE	11
WOONBEHOEFTE OENE	14
STRUCTUREN (BESTAAND)	15
STRUCTUREN (TOEKOMSTIG)	16
WOONPROGRAMMA	18
PARKEREN	20
ROUTES EN ONTSLUITING	21
DUURZAAMHEID	22
WATER & KLIMAATADAPTATIE	24
DUURZAAMHEID	25
GROENZONES IN EN RONDON HET PLANGEBIED	26
DUURZAAMHEID	27
MATERIALISATIE OPENBARE RUIMTE	28
BEELDKWALITEIT BEBOUWING	29
OMGEVING	30
ARCHITECTUUR	31
INPASSING	32
ERFAFSCHEIDINGEN	38
COLOFON	40

AANLEIDING

De Hervormde Gemeente Oene en House2Start hebben het initiatief genomen om betaalbaar wonen voor mensen met een binding in Oene mogelijk te maken. De Hervormde Gemeente Oene ziet het aanbieden van betaalbare huisvesting in het verlengde van haar diaconale taken. House2Start – gevestigd in Oene – ontwikkelt en realiseert in Nederland duurzame en betaalbare woonoplossingen.

In het dorp Oene is er een grote behoefte aan betaalbare woningen voor starters, 1-2 persoonshuishoudens, jonge gezinnen en levensloopbestendige woningen voor ouderen. Dit blijkt ook uit het toekomstige woningbehoefte onderzoek in december 2019 opgesteld door Oener Belang. In de regionale Woonagenda 2018 is de woonbehoefte voor de hele gemeente Epe opgenomen. In de Woon-agenda gemeente Epe is dit vertaald naar de verschillende dorpen waaronder Oene.

De Hervormde Gemeente Oene is eigenaar van de percelen grond ten noorden van de meest recente uitbreidingswijk. Deze gronden zijn al in 2007 in het ruimtelijk structuurplan Epe benoemd voor de verdere uitbreiding van Oene. Ook in de Ontwerp Omgevingsvisie, die terinzage lag tot en met 10 augustus 2021, worden deze gronden benoemd voor verder uitbreiding van Oene. Het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een duurzame en groene uitbreiding met woningen voor de beoogde doelgroepen. Ons woongenot hangt sterk samen met een natuurrijke leefomgeving.

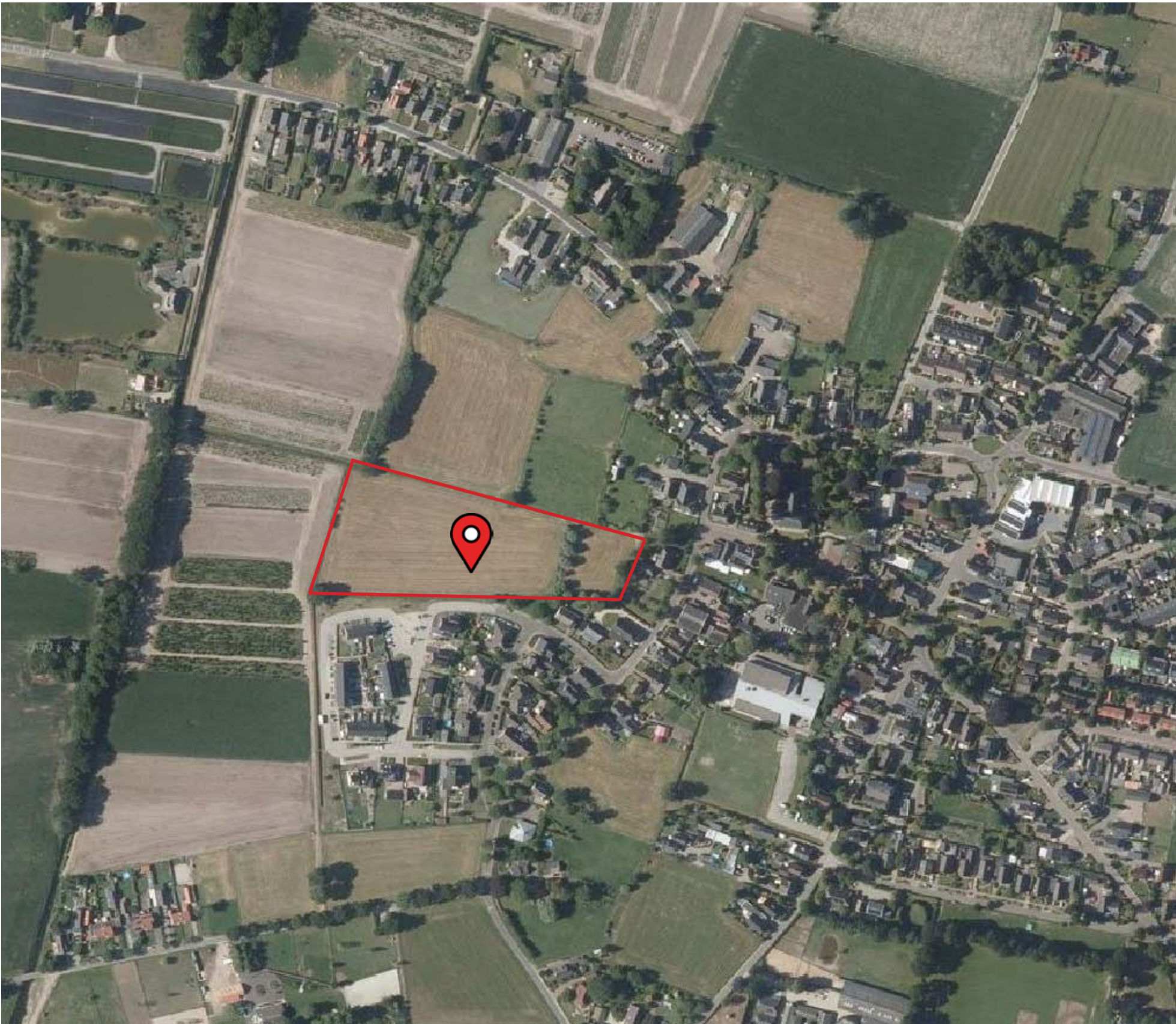
House2Start is de beoogd ontwikkelaar en realisator van het plan en zal in samenwerking met de gemeente, bewoners en de Hervormde Gemeente Oene het plan verder gaan uitwerken.

LOCATIE & PLANGEBIED

LOCATIE PLANGEBIED

De locatie is gelegen aan de Noordwest kant van Oene en grenst aan de uitbreidingswijk die rond 2003 tot ontwikkeling is gekomen. Het gebied grenst aan de zuidkant aan de Gerrit ten Holteweg en aan de noord- en westkant is een agrarisch perceel gelegen. Ten oosten gaat het gebied over in de bestaande kern van Oene, waarbij de dichtsbijzijnde doorgaande weg de Donselaarsweg is, een belangrijke ontsluitingsweg is van het dorp.

Het plangebied – kadastrale aanduiding Epe en Oene, sectie E, de nummers 1958, 1959,376,1523 en 377, gezamenlijk groot ca. 1.5576 ha.



BOUWKAVEL

LOCATIE PLANGEBIED

KADASTRALE GEMEENTE:
BURGERLIJKE GEMEENTE:
SECTIE:
NUMMER:
KADASTRALEGROOTTE:

EPE EN OENE
EPE
E
1958, 1959, 376, 1523, 377
3366, 10250, 240, 1410, 310

BRON: PDOK

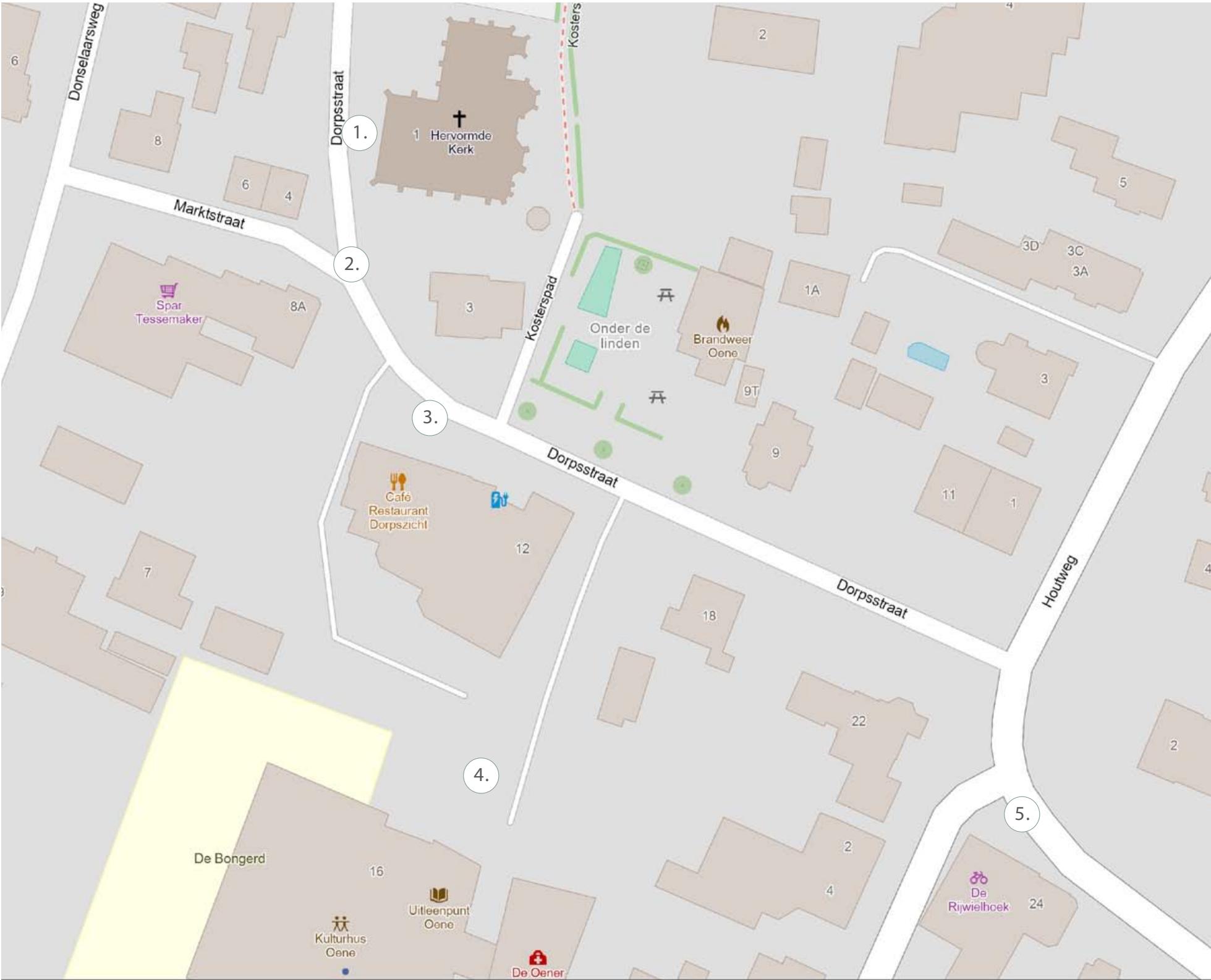


OENE

VOORZIENINGEN IN OENE

Oene is een compact dorp in de gemeente Epe. De dorpen in de gemeente Epe zijn ontstaan vanuit een stelsel van landwegen. In eerste instantie werd gebouwd langs deze oude wegen. Later werden de open plekken langs deze oude wegen ingevuld. Hierdoor zijn binnen de dorpen weinig eenduidige gebieden met één soort bebouwing te herkennen.

Langs deze wegen liggen ook de voorzieningen van Oene, met als één van de belangrijkste herkenningspunten de kerk gelegen aan de Dorpsstraat. Verder zijn er een supermarkt, slagerij, bakkerij, fietsenmaker, restaurant en een aantal kleine winkeltjes aanwezig in het dorp aanwezig in het dorp. In het dorp is ook het startpunt van het Klompenpad. Wandelen door het agrarische gebied, met wijde blik in het Oener Broek, oude zandwegen en diverse nieuwe agrarische initiatieven. Dit Klompenpad is een ode aan Oene, van oudsher klompenmakersdorp.



BRON: ARCGIS.COM

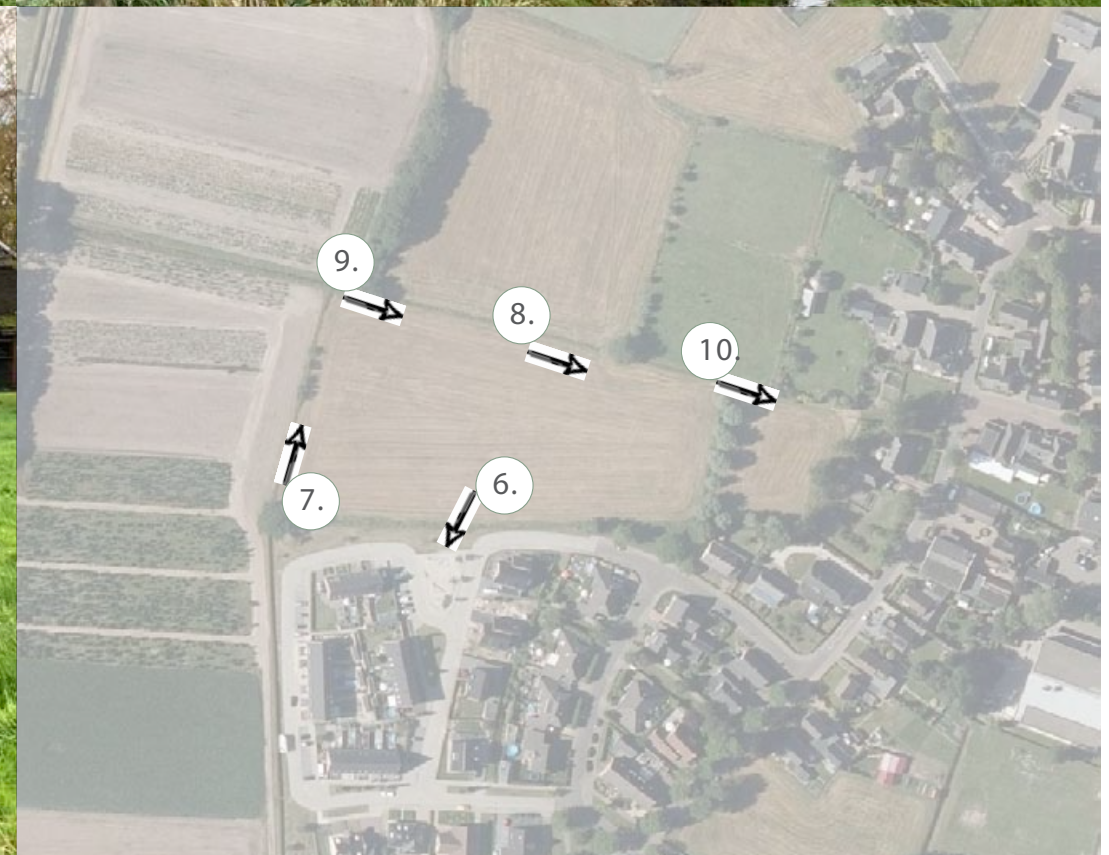




FOTO'S OENE



FOTO'S PLANGEBIED



FOTO'S PLANGEBIED

1900



1950



2010



BRON: TOPOTIJDREIS

HISTORISCHE KAART

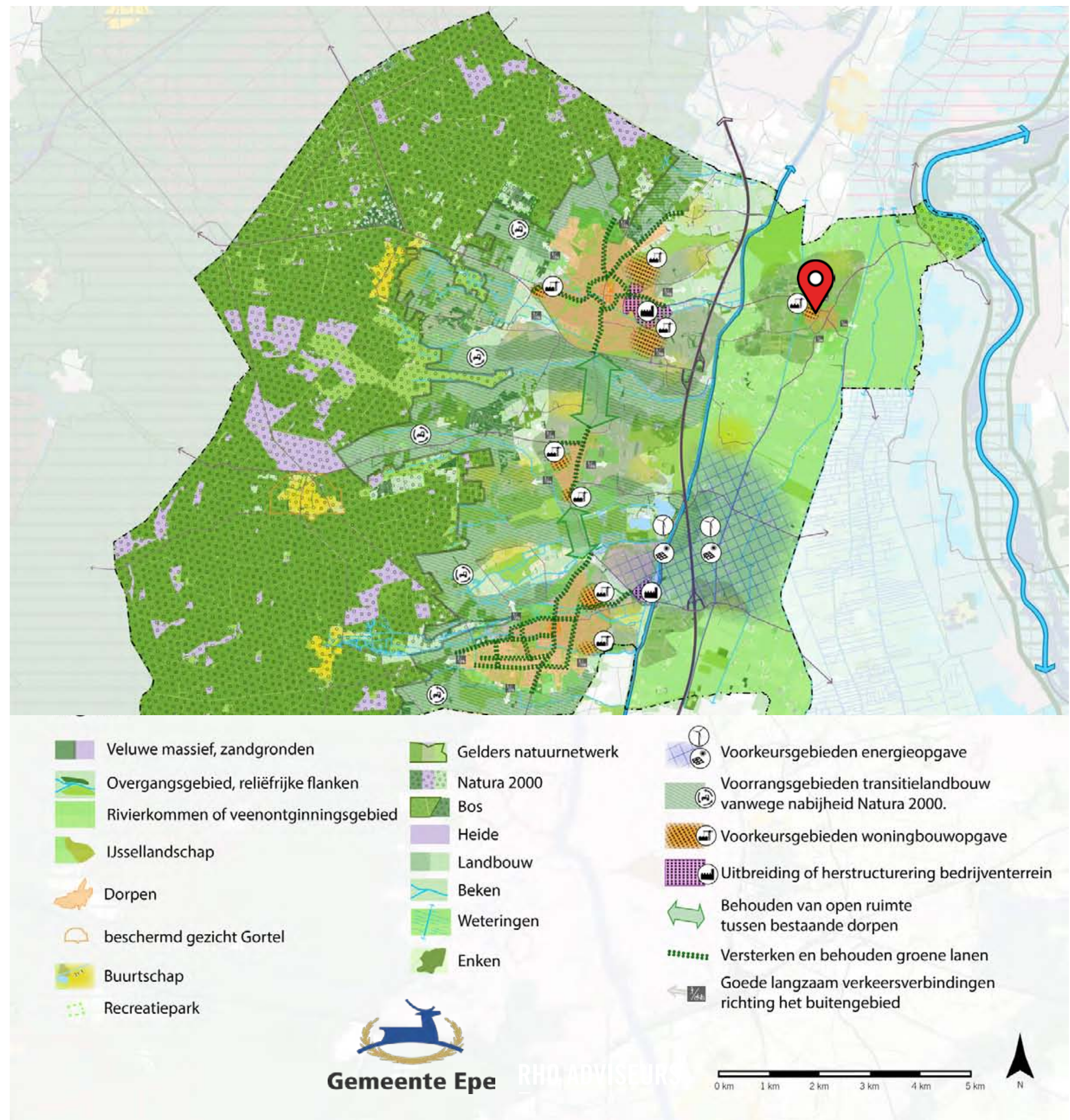
ONTWERP OMGEVINGSVISIE

De gemeente Epe is een bijzonder mooie gemeente. Er is veel om dankbaar voor te zijn: veel groen, veel natuur en binnen de gemeente zijn mooie dorpen met hun eigen karakter. Daar willen we zorgvuldig mee omgaan. Tegelijkertijd zijn er veel uitdagingen en er moet veel gebeuren: de vraag naar voldoende woningen in een gezonde en sociale leefomgeving, de behoefte aan ruimte voor recreatie, economische groei en diverse duurzaamheidsambities.

UITGANGPUNTEN GEMEENTE EPE:

1. DE WAARDEVOLLE LEEFOMGEVING IS ONS DNA.
2. WE NEMEN VERANTWOORDELIJKHEID IN DE ENERGIETRANSITIE EN DE KLIMAATOPGAVE.
3. IN DE GEMEENTE EPE KUN JE EEN LEVEN LANG GEZOND, PRETTIG EN VEILIG WONEN.
4. ONZE OMGEVING STIMULEERT ONTMOETING EN VERSTERKT DE BAND TUSSEN ONZE INWONERS.
5. WE WERKEN AAN EEN STEVIGE WONINGBOUW-OPGAVE.
6. WE ZETTEN SAMEN ONZE SCHOULDERS ERONDER DE OMGEVINGSVISIE VOOR EPE STAAT VOOR NATUURLIJK GOED LEVEN:

- O NATUURLIJK IS ONZE LEEFOMGEVING EN ONZE TROTS.
- O GOED STAAT VOOR DE KWALITEIT DIE WE NASTREVEN.
- O LEVEN STAAT VOOR KANSSEN EN MOGELIJKHEDEN OM TE WONEN, WERKEN EN RECREËREN.



OMGEVINGSVISIE GEMEENTE EPE

OPGAVE VOOR OENE

Het eigene van het dorp Oene, dat als enige dorp in het weteringenlandschap ligt, willen we beschermen en behouden. In Oene liggen er uitdagingen vanuit meerdere van onze opgaven. Allereerst gaat het om vergroenen, ruimte voor water en energietransitie. We streven naar een groen dorp met ruimte voor klimaatadaptie en op termijn een energie-neutrale woonomgeving. Voor gezondheid is bewegen belangrijk, basisvoorzieningen voor sporten horen daarbij. Ontmoeten zorgt ook voor het sociale aspect dat we willen stimuleren. Veranderingen in de fysieke leefomgeving dragen bij aan de lokale dynamiek en lokale vitaliteit. Voor ouderen is het essentieel dat de zorgvoorzieningen op peil blijven. De bouw van woningen wordt afgestemd op de lokale behoefte. Wonen in het buitengebied is in bepaalde gevallen mogelijk. De ontwikkelingen in het buitengebied op het vlak van de focus op lokale voedselproductie en energietransitie zullen mogelijk binnen en rondom het dorp tot veranderingen leiden. We streven naar een voor de inwoners goed evenwicht tussen kans voor ondernemen op dit vlak en het behouden van de dorpse identiteit. We willen de basisvoorzieningen minimaal op peil houden. Voor de leefbaarheid in het dorp zien wij het belang van ruimte voor ontmoeting en lokale activiteiten.

Opgave voor Oene:

1. Groen in het dorp versterken onder andere door de hoeveelheid verharding te verminderen en groen in te richten
2. De gemeente stuurt onder meer op dorpse identiteit.
3. Passende schaal hebben en passen binnen de ruimtelijke structuur.
4. Niet te dicht op elkaar en sturen we op een passende typologie (afgestemd op gebouwtypes, positie ten opzichte van de weg, de kap)
5. We behouden bestaande groenblauwe structuren Dit toetsen we aan de hand van regels in het omgevingsplan en een beleidsregel ruimtelijke kwaliteit (of welstandsnota).

ONTWERP OMGEVINGSVISIE (WONINGBOUW)

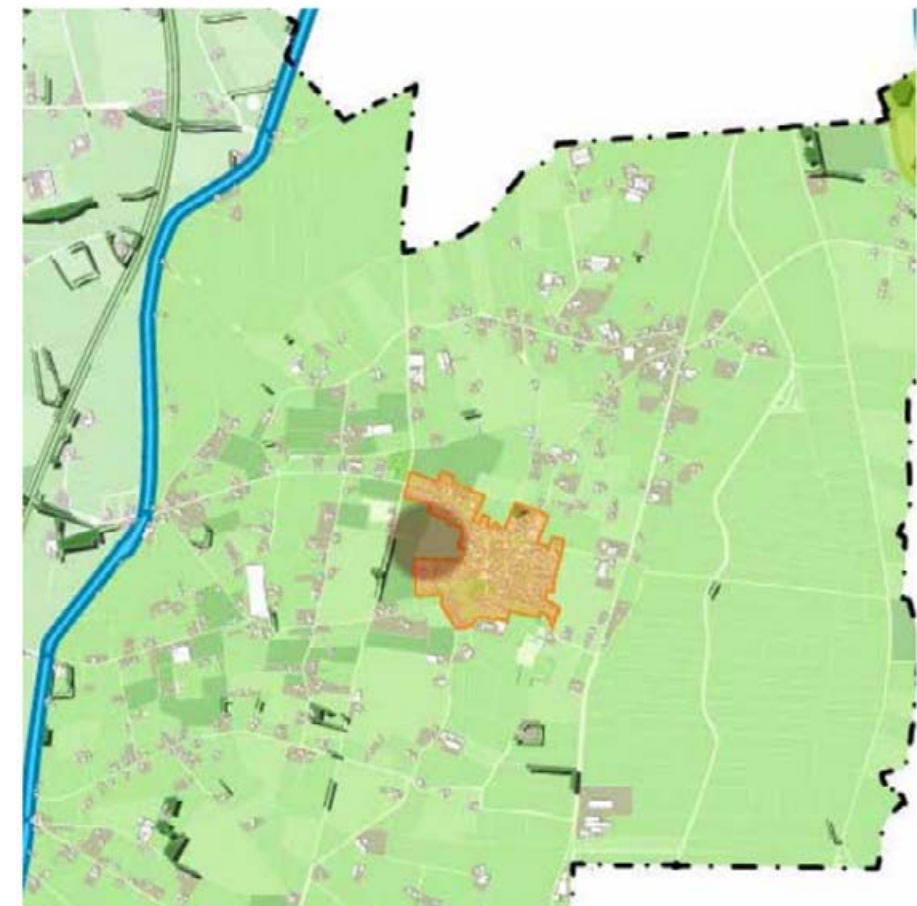
WONINGBOUWOPGAVE

In Oene speelt minder de druk op de woningmarkt van buitenaf, maar juist de druk van binnenuit. Grote woningbouw opgaven liggen hier dan ook niet. Er is ruimte voor een beperkte uitbreiding van de woningvoorraad. Daarbij is het van belang dat deze woningen aansluiten bij de woningvraag in het dorp en passen bij de dorps identiteit.

Om Oene aantrekkelijk te houden voor jonge mensen is het bieden van betaalbare grondgebonden woningen van belang. Daarnaast zetten we erop in om inwoners weer terug te laten keren naar de dorpen.

Opgave:

1. Het bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroep en op de juiste plek is onze uitdaging. Ook is het gewenst om passende woningtypes te ontwikkelen. We streven daarom naar een diversiteit aan woonvormen om een goed balans te creëren in de behoefte van de verschillende doelgroepen.
2. Een kwalitatieve woonomgeving heeft continue aandacht nodig. Zowel als het gaat om het in stand houden van voorzieningen en de goede bereikbaarheid als het behouden van rust / natuur en het aanpassen van de woonomgeving aan de nieuwe tijd. De opgave voor de woonomgeving bij aanpassing van de inrichting of nieuwbouwontwikkeling is, dat er in belangrijke mate aandacht uitgaat naar de kwalitatieve aspecten.



Kaart: Mogelijke uitbreidingslocaties Oene

WOONBEHOEFTE OENE

WOONAGENDA GEMEENTE EPE

In de regionale Woonagenda 2018 is de woonbehoefte voor de hele gemeente Epe opgenomen. In de Woonagenda 2019 -2023 gemeente Epe MIJN THUIS is dit vertaald naar de verschillende dorpen waaronder Oene. De gemeente zet vooral in op een substantieel aandeel in de koopsector segment goedkoop [lees: betaalbaar] en middelduur. Starters en 1-2 persoonshuishoudens. Maar ook betaalbare huurwoningen. Bevorderen van doorstroming van ouderen door toevoegen van levensloopbestendig woningen. In de dorpen zijn dat grondgebonden woningen. Duurzaam voortbouwen op kwaliteit, ruimte voor de huidige groei maar ook de toekomstige groei, energie neutraal en klimaatbestendig.

WONINGMARKT DORP OENE

In Oene wonen circa 1.600 mensen [ruim 600 huishoudens]. Het aandeel jongeren tussen de 15-25 jaar is circa 200 personen [per 1 januari 2019]. Een deel van deze groep zal op korte termijn de woningmarkt willen betreden. Het andere deel zal binnen nu en 10 jaar de markt willen betreden. Het aandeel 25-45 jarigen is ongeveer 320 personen. Ook daar zal een deel [< 30 jaar] niet zelfstandig wonen.

Daarnaast is er in Oene een behoefte aan seniorenwoningen. Vooral in het buitengebied willen ouderen graag kleiner gaan wonen en het liefst korter bij de voorzieningen. Er is echter weinig betaalbaars te krijgen. De woonbehoefte in Oene is door Oener Belang middels een enquête eind 2019 concreet in beeld gebracht. Ruim 70 personen hebben aangegeven op vrij korte termijn [< 5 jaar] behoefte te hebben aan een woning in Oene. Bijna 30 jongeren hebben aangegeven zelfstandig te willen gaan wonen en zoeken een starterswoning. Er is daarnaast een groep dat aangeeft meer ruimte nodig te hebben en de behoefte te hebben aan een tuin. Voor de leefbaarheid van het dorp is het van groot belang om vooral voor de starters te bouwen. Op het moment dat zij wegtrekken [en dat zie je al gebeuren] naar omliggende dorpen of steden dan heeft dat op termijn grote gevolgen voor de scholen, de verenigingen en plaatselijke middenstand.

Er zijn bijna 26 ouderen die aangeven graag een woning met slapen beneden te wensen. In Oene zijn wel woningen voor deze doelgroep in het sociale segment maar weinig in het koopsegment. In de praktijk is het veelal een lastige doelgroep. Het grootste deel heeft een koopwoning. Die moet eerst verkocht worden. Uiteraard wel goed voor de doorstroming maar we moeten in aantal wel voorzichtig zijn.

Er is ook een groep op zoek naar vrijstaande woningen [67 personen]. In dezelfde enquête wordt echter ook al aangegeven dat men die kan vinden in de bestaande bouw [57]. In onze optiek is het niet verstandig om

op korte termijn voor deze doelgroep te gaan bouwen. In de afgelopen jaren is er juist voor deze doelgroep gebouwd. De vrije kavels zijn lang onverkocht gebleven. Er komen ook regelmatig woningen voor hen te koop in de bestaande markt.

De groep die zegt meer ruimte nodig te hebben lijkt wat diffuus. Er is een groep die in kookhuisjes bij boerde-rijen woont of een plek op een camping heeft. Denk ook aan gescheiden huishoudens.

WOONPROGRAMMA

Met het voorliggende plan willen we voor zowel de jonge als oudere starter [alleenstaand of stellen], een-oudergezinnen en senioren een betaalbare woonoplossing aanbieden. In lijn met de uitkomsten van de woonagenda van de gemeente Epe en de uitkomsten van de enquête Oener Belang.

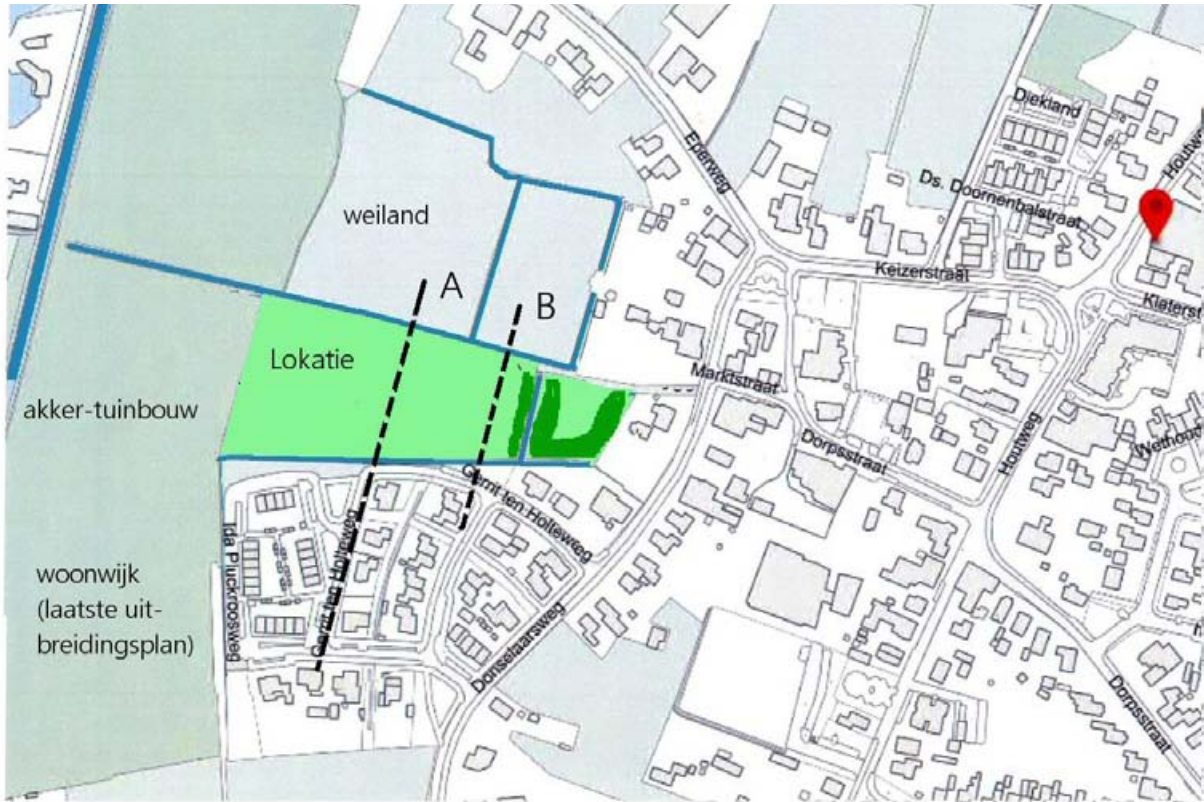
Er zal minder ingezet worden op grote woningen. In het dorp Oene en omgeving zijn deze voldoende aanwezig in de bestaande voorraad. Onderstaand woonprogramma voorziet in de behoefte maar geeft tevens voldoende diversiteit om een evenwichtig woonwijkje te creëren. Met voldoende sociale cohesie en gemeenschapszin.

AANTAL	TYPE WONING	DOELGROEP	BVO	PARKEERNORM
5	RIJWONINGEN (HUUR)	STARTER/1-2	40-80 M ²	1,6
17	RIJWONINGEN (KOOP)	STARTER/1-2	40-80 M ²	2,0
4 “Kloosterhof”	RIJWONING (KOOP)	SENIOREN	NTB	2,0
1	VRIJSTAANDE WONING (KOOP)	GEZINNEN	NTB	2.3
8	TWEEKAPPERS (KOOP)	GEZINNEN	NTB	2.2
4	RIJWONING (HUUR)	SENIOREN	NTB	1,6

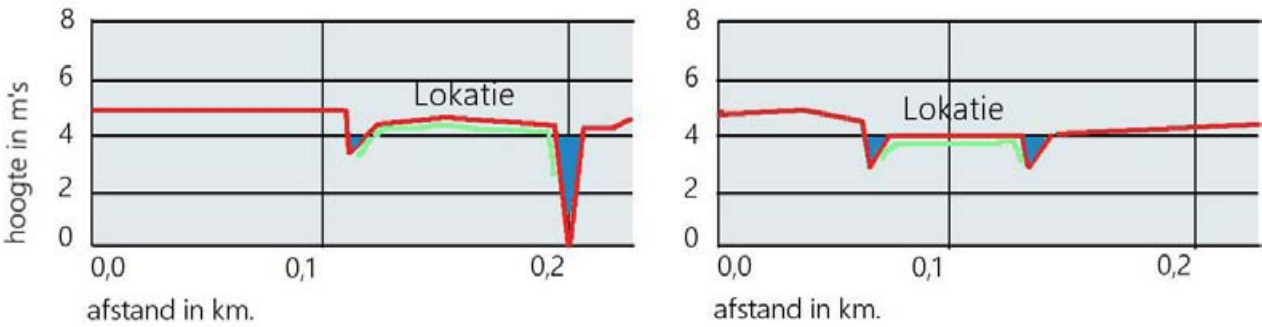
Noot:

- De woningen voor senioren zijn levensloopbestendig [slaap-/badkamer begane grond]
- De structuur is de basis van het ontwerp, het typewoning kan hierin nog aangepast worden en variëren.

STRUCTUREN (BESTAAND)



hoogteprofiel.

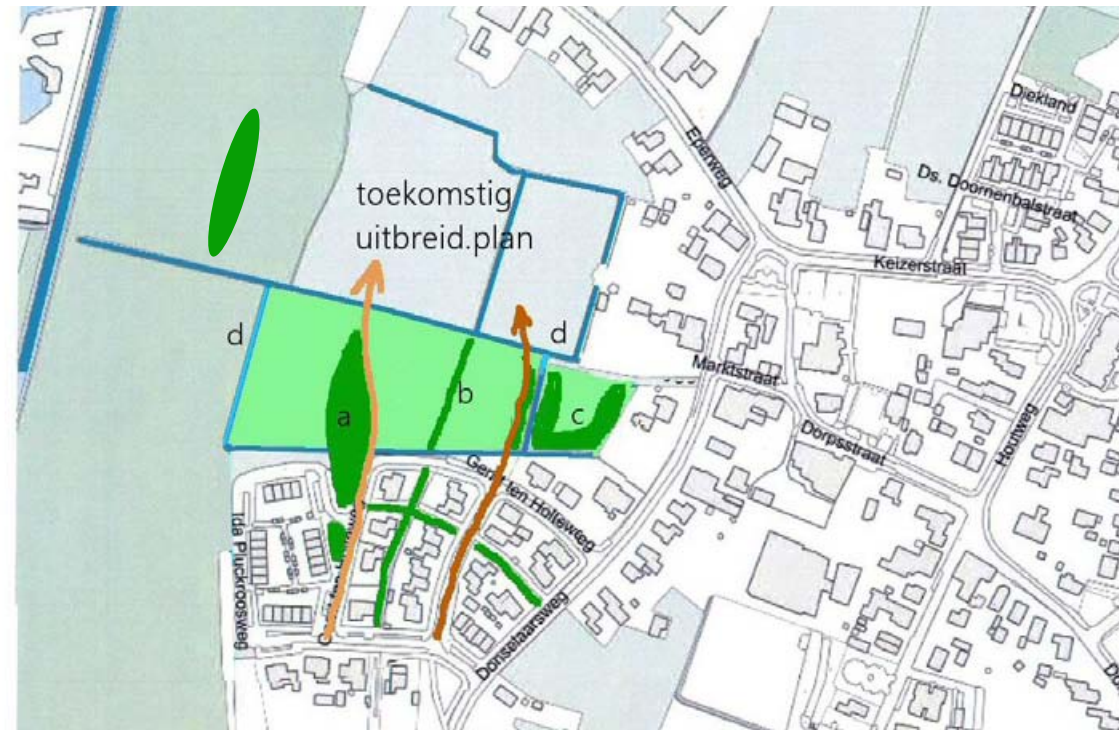


De locatie heeft een sferbepalende landschaps- en bomenstructuur. Op dit moment is het een weiland met daaromheen een slotenstructuur die uitmonden in de bestaande watergang, Nieuwe Wetering, aan de westkant. Het plangebied heeft al een goede basis voor een afwateringsysteem d.m.v. de slotenstructuur. De locatie ligt een stuk lager dan de omliggende percelen. De bestaande sloot tussen de beide gebieden vangt het hoogteverschil op.



Het gebied heeft goede verbindingen met de sfeervolle dorpskern van Oene. Door middel van zichtlijnen, maar ook rechtstreekse verbindingen. Er zijn goede ontsluitingsmogelijkheden voor het plangebied aanwezig. De naastgelegen uitbreidingswijk heeft een fijne dorpsse sfeer waarbij aansluiting gevonden kan worden. Ook de ruime opzet van de naastgelegen uitbreidingswijk is een aanknopingspunt voor de nieuwe ontwikkeling.

STRUCTUREN (TOEKOMSTIG)



Voor de toekomstige ontwikkeling is ervoor gekozen om al een doorkijk te geven naar een eventuele 2e fase aan de noordzijde van het plangebied. Zo zal er een integrale structuur ontstaan en krijgt het gebied meer eenheid. Ook is aansluiting gezocht bij de bestaande uitbreidingswijk en de bestaande elementen uit het landschap. Dit zorgt voor een uitbreiding die oogt als één woonwijk, die in verschillende fasen tot stand is gekomen.

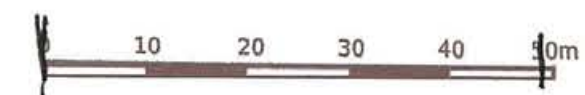
Het bestaande (speel)veldje wordt uitgebreid, en wordt hierdoor een verbindend groenelement (a).

De bestaande slotenstructuur met wilgen, die in de uitbreidingswijk tussen de bebouwing is gesitueerd, wordt doorgetrokken in de nieuwe structuur(b) en de bestaande bomengroep(c) blijft behouden en waar nodig versterkt. Bomen rijden (d) worden versterkt om zo een herkenbare bomenstructuur als overgang naar het landschap te geven.



CONCEPTSCHETS NIEUWE SITUATIE STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

SCHAAL 1:1000



WOONPROGRAMMA

Het plan is vanaf juni 2022 via de website www.kloosterhofoene.nl voorgelegd aan de Oenenaren. Iedereen kon zijn/haar interesse kenbaar maken.

Uitslag interessepeiling

	Aantal	Leeftijd							Koop	Huur	Koop/huur	Totaal
		20-25	26-30	31-35	36-40	41-55	55-65	>65				
Starters	50	39	7	4	-	-	-	-	23	4	23	50
Doorstromers	18	-	2	2	2	12	-	-	18	-	-	18
Senioren	15	-	-	-	-	-	6	9	7	3	5	15
Totaal	83	39	9	6	2	12	6	9	48	7	28	83

Het algehele beeld is vergelijkbaar met de enquête begin 2020. Mede op basis van de woonagenda gemeente Epe, de derde uitwerking woonagenda en de resultaten van de interessepeiling is het voorgestelde programma verder uitgewerkt.

Uitwerking woonprogramma

Aantal	Percentage	Doelgroep	Categorie
5	13%	Starters	Sociale huur
4	10%	Senioren	Sociale huur
12	31%	Starters	Goedkope koop
	54%		
5	13	Starters	Middeldure koop
4	10%	Senioren	Middeldure koop
	23%		
8	21%	Doorstromers	Dure koop
1	2%	Doorstromers	Dure koop
	23%		
39	100,00%		

Op 11 maart 2023 is er een inloopmiddag georganiseerd voor alle Oenenaren. Geïnteresseerden konden zicht in de periode 11 maart tot en met 14 april 2023 voorinschrijven. De starters moesten een financiële check uploaden. Er was een zeer grote opkomst en veel enthousiasme voor het project.

Uitslag voorinschrijvingen

	Aantal	Leeftijd							Koop goedkoop	Koop middenduur	Koop duur	huur	Totaal
		20-25	26-30	31-35	36-40	41-55	55-65	>65					
Starters	35	23	7	4	1	-	-	-	17	9	-	9	35
Doorstromers	21	2	1	4	8	2	2	2	-	-	21	-	21
Senioren	13	-	-	-	-	-	5	8	-	6	-	7	13
Totaal	69	25	8	8	9	2	7	10	17	15	21	16	69

Het programma sluit goed aan bij de uitkomst van de voorinschrijvingen.

UITWERKING PROGRAMMA



- HUUR RIJWONING
- HUUR LEVENSLOOPBESTENDIG
- KOOP RIJWONING
- KOOP LEVENSLOOPBESTENDIG
- KOOP TWEE ONDER EEN KAP
- KOOP VRIJSTAAND

Met het voorliggende plan willen we voor zowel de jonge als oudere starter [alleenstaand of stellen], een- oudergezinnen en senioren een betaalbare woonoplossing aanbieden. In lijn met de uitkomsten van de woon- agenda van de gemeente Epe en de uitkomsten van de enquête Oener Belang.

Er zal minder ingezet worden op grote woningen. In het dorp Oene en omgeving zijn deze voldoende aanwezig in de bestaande voorraad. Gevisualiseerd woonprogramma voorziet in de behoefte maar geeft tevens voldoende diversiteit om een evenwichtig woonwijkje te creëren. Met voldoende sociale cohesie en gemeenschapszin.

PARKEREN



PARKEREN								
woningtype	Aantal	Norm	Vereiste			Norm	Eigen Terrein	Vereiste Openbaar
				Lange oprit	Brede oprit			
Rijwoning (huur)	9	1,6	14,4					14,4
Rijwoning (koop)	21	2,0	42					42
tweekapper	6	2,2	13,2	6		1	6	7,2
tweekapper	2	2,2	4,4		2	1,7	3,4	1
vrijstaand	1	2,3	2,3		1	1,7	1,7	0,6
			76,3					65,2

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	> 11,0 meter
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage/carport zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox/carport (niet bij woning)	1	0,5	
Garage/carport met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage/carport met lange oprit	3	1,3	
Garage/carport met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 meter breed

LANGE OPRIT ZONDER GARAGE OF CARPORT	6 X 1,0	=	6
OPENBARE PARKEERPLEK	69 X 1,0	=	68
DUBBELE OPRIT ZONDER GARAGE	3 X 1,7	=	5.1
PARKEERPLEK MET LAADPAAL	2 X 1,0	=	2
			-----+
			81,1

* | RUIMTE VOOR INCIDENTEEL PARKEREN

ROUTES EN ONTSLUITING



DUURZAAMHEID

SOCIALE DUURZAAMHEID

Sociale duurzaamheid is een breed begrip. In algemene zin gaat het om 'het streven de leef-kwaliteit van mensen te verbeteren, nu en voor de toekomst'. Het gaat om allerlei waarden zoals diversiteit, rechtvaardigheid, inclusiviteit, sociale cohesie en bijvoorbeeld welzijn. Het is een pluralistisch begrip. Mensen kunnen deze waarden zeer verschillend wegen.



Het is mooi om oude en nieuwe verhalen te verbinden. De naam Kloosterhof komt van het klooster Nazareth – waar nu de witte boerderij Kloosterallee 3 staat. Het klooster is in de 5e eeuw gesticht door Franciscaner nonnen. In de hoogtij dagen had het klooster 200 hectare land in Oene, Zuuk, Emst, Epe, Heerde, Veessen, Vaassen en Nijbroek. Het was de grootste grondbezitter. Het land rond het klooster, de zogenaamde kloosterhof, werd door de nonnen zelf verbouwd. Kloosterhof Oene is een mooie verwijzing naar de geschiedenis van het dorp Oene. De naam van het hofje geven we de naam Kloosterhof zodat het verhaal levendig blijft.



De inrichting van de openbare ruimte heeft invloed op de sociale duurzaamheid. Als mens verlangen we naar betekenisvolle relaties met de mensen om ons heen. De kwaliteit van onze relaties bepaalt immers vaak hoe gelukkig we zijn. Het heeft zelfs veel invloed op onze gezondheid.

Met het aangeboden programma streven we naar een juiste mix aan doelgroepen in de wijk. De kwaliteit van de (semi) openbare ruimte is zo ingericht dat alle doelgroepen de ruimte krijgen om elkaar te ontmoeten. Het ontwerp is gericht op de sociale omgang en is open en sociaal veilig ingericht. Het doel van het gebied is 'eigenaarschap', waarop gestuurd zal worden, maar niet afgedwongen. Het beheer van het gebied komt, na afspraken, bij de gemeente te liggen maar we zullen ook een beroep gaan doen op de bewoners zoals we gewend zijn in Oene. De bewoners kunnen bijvoorbeeld prima samen de wilgen knotten en de hagen onderhouden.



DUURZAAMHEID

In het hofje komt een gezamenlijke plek waar de bewoners een pluk-, kruiden- of moestuin kunnen maken. Een plek van ontmoeting.



We gaan met de bewoners ook in gesprek over de inrichting van hun eigen tuin. We moeten in het plan bijvoorbeeld 60 mm/m² verhard oppervlak aan water bergen. Dat doen we met wadi's. Op het moment dat bewoners hun tuin vol gaan straten dan heeft dat invloed op de totale waterberging van de wijk. Dat kan natuurlijk niet. Wat is er mooier om een bevrologed tuinarchitect daarover te laten vertellen. Hopelijk kan de natuur het bindende element worden en de sociale cohesie tussen de bewoners versterken



Starters zijn nog volop bezig om betekenisvolle relaties te ontdekken. Voor het eerst op eigen benen staan is spannend. Voor het eerst een eigen koopwoning is extra spannend. Een binding met de plek waar je gaat wonen is cruciaal. Wordt het jouw thuis. Wij zorgen er voor dat ze – vrijwillig – contact met elkaar kunnen gaan leggen.

FYSIEKE DUURZAAMHEID

Fysieke duurzaamheid gaat vooral om de interactie tussen mens en natuur. Wat is de impact van de materialen die worden toegepast? Hoe kunnen de toekomstige bewoners betrokken worden bij een duurzaam gebruik van energie en water? Hoe zorgen we voor interactie tussen de bewoners, dieren en planten?

Een natuur inclusieve omgeving verhoogd de gezondheid van mensen. Biodiversiteit is belangrijk om soorten in stand te houden.

WATER EN KLIMAATADAPTIE

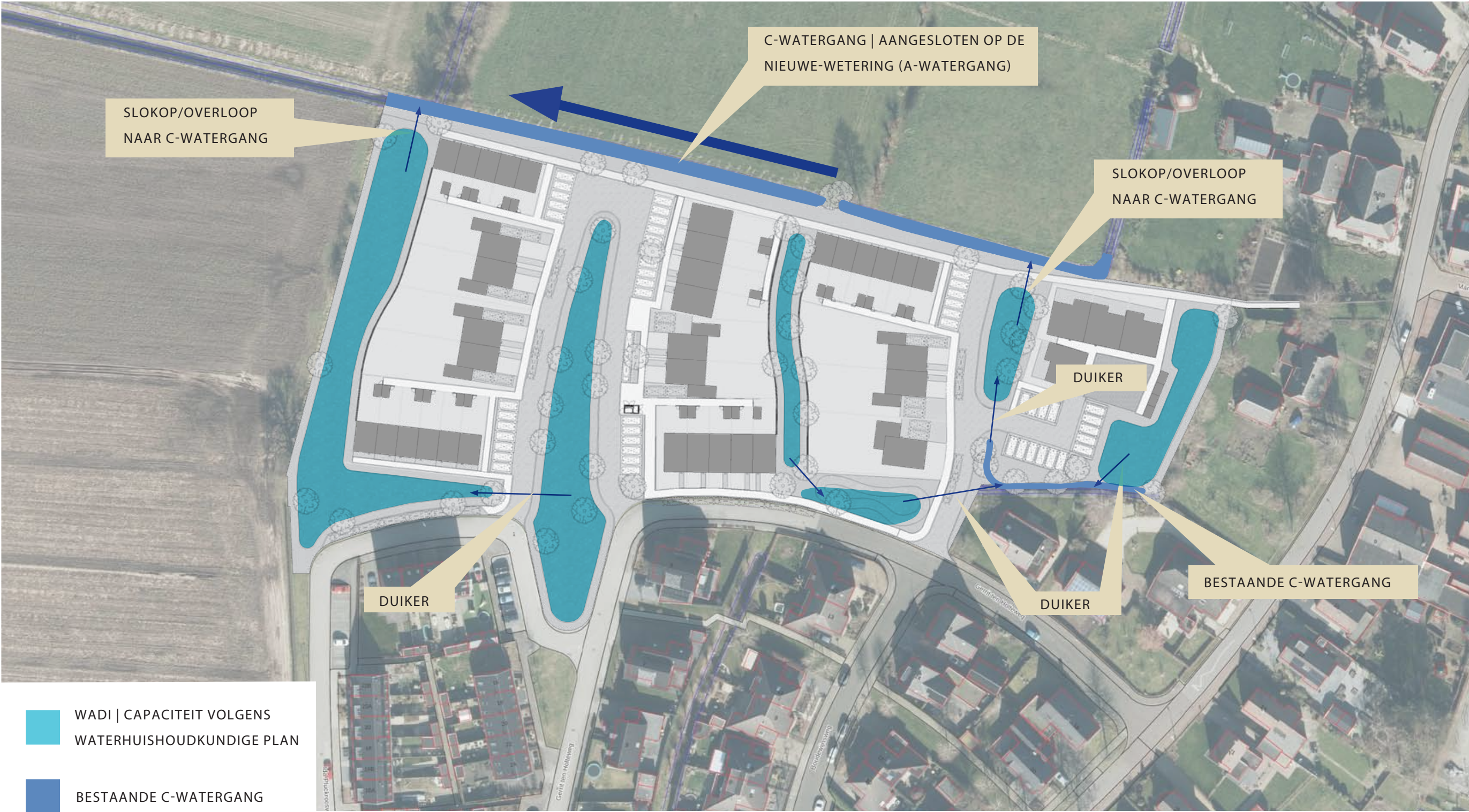
We gaan altijd uit van het principe 'vasthouden - bergen – afvoeren'.

We zullen water zoveel mogelijk zichtbaar af voeren naar de wadi's. Zichtbaar geeft meer beleving en zet bewoners aan het denken. Wadi's geven meer ruimte aan allerlei diertjes en plantjes. Maar het geeft ook ruimte aan kinderen om te spelen. Uiteraard veilig!

- In principe wordt al het water van de daken en wegen afgevoerd naar wadi's, het is goed voor allerlei insecten en zorgt voor absorptie van hitte. De wadi's zijn op een natuurlijke wijze verwerkt in onze plannen. De wadi's krijgen een overstort naar de noordelijke watergang die afwatert op de Nieuwe Wetering en zijn binnen 24 uur weer droog;
- Waar mogelijk worden de parkeervakken uitgevoerd met grasbetonstenen
- Alle bewoners krijgen een regenton [gebruik voor de planten] met een goede deksel zodat het geen broedplaats voor muggen gaat worden;
- We leggen zelf geen terrassen aan en stimuleren bewoners om de tuinen zo groen mogelijk te houden. Tijdens een informatieavond nemen we bewoners mee hoe ze de tuinen groen kunnen inrichten;
- De platte daken van bergingen worden voorzien van een sedum vegetatie. Het water wordt lang vastgehouden en gezuiverd, het trekt insecten, vlinders en vogels aan en het helpt tegen de algehele opwarming;
- Het water van de hellende daken zal aan de straatkant zichtbaar via betongootjes naar het openbaar gebied lopen;



WATER & KLIMAATADAPTATIE



Het plangebied is momenteel een weiland met daaromheen een slotenstructuur die uitmonden in de bestaande watergang, Nieuwe Wetering, aan de westkant. De locatie ligt een stuk lager dan de omliggende percelen, dit wordt in de uitvoering verminderd. De locatie heeft een solide basis voor een afwateringssysteem d.m.v. de slotenstructuur. Het plan is ingeklemd tussen een noordelijke en zuidelijke watergang, deze bestaande sloten vangen het hoogteverschil op.

Het plangebied wordt op natuurlijke wijze afgevoerd naar de bestaande watergang. Hiervoor is er een watersysteem van wadi's aanwezig. Het water verzamelt zich in diverse wadi's. De wadi zal in 24 uur weer leeg zijn doormiddel van infiltreren danwel vertraagd afvoeren. Hierdoor ontstaat er een groene klimaat adaptieve openbare ruimte met een natuurlijk watersysteem. Principe 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De wadi's worden zo ontworpen dat voldaan wordt aan de bergingseis van 60 mm/m² verhard oppervlak.

DUURZAAMHEID

ECOLOGIE EN NATUURINCLUSIVITEIT

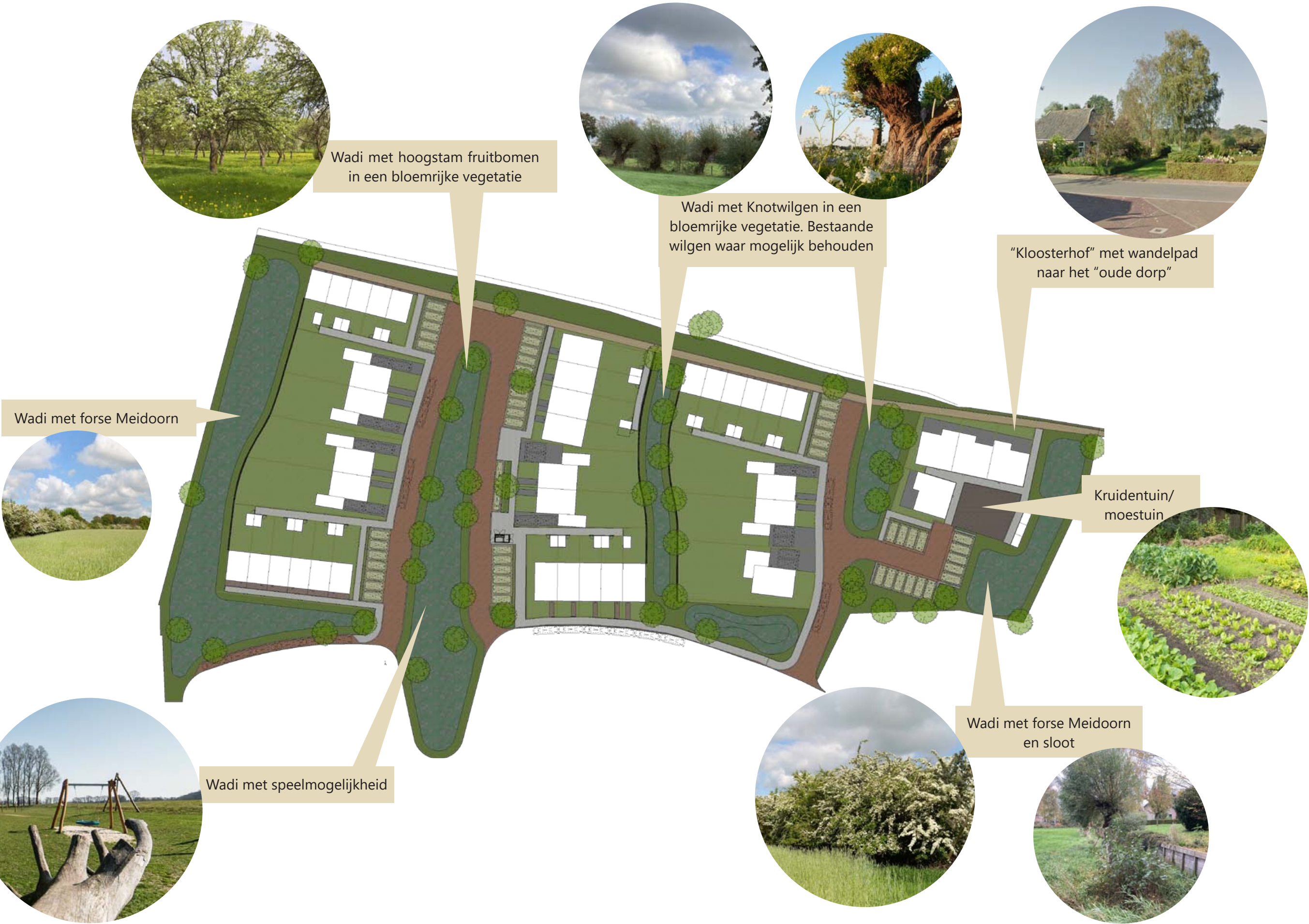
Wij zorgen altijd voor een evenwichtige benadering van mens, dier en planten. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de mens. Zelfs een zorgverzekeraar zoals ASR geeft tips voor een onderhoudsvriendelijke en duurzame tuininrichting.



We verwachten dat in de nabijheid van het plan broedplaatsen van steenuilen aanwezig zijn. We zullen dan ook de nodige maatregelen treffen zoals:



GROENZONES IN EN RONDOM HET PLANGEBIED



DUURZAAMHEID

Maatregelen woningniveau:

- Neststeen voor vogels;
- Nestkastjes voor huiswaluw, meesjes en/of mussen
- Groene erfafscheidingen zie elders;
- Vleermuiskast plaatsen aan de achtergevel op minimaal 4 meter hoogte maar wel in overleg met de bewoners (zie elders)
- Egelpassages opnemen in de erfafscheiding achtertuinen. Standaard groene afscheidingen aan de achterzijde en zijgevels maken en die zijn aan de onderzijde open zodat egels te allen tijde in de tuinen kunnen komen. Ook hier is het gesprek met de bewoners van het grootste belang; Wij zullen in overleg met de tuinarchitect en de bewoners enkele egelhuisjes laten plaatsen;
- De afscheiding tussen achterpaden en de tuinen willen we graag wat open houden middels pergola's tussen de bergingen met bijvoorbeeld blauwereg en clematis. Bloeiende planten trekken weer ander soortige insecten (bijvoorbeeld vlinders, bijen) aan;
- We plaatsen geen erfafscheidingen tussen de percelen. We willen graag overbrengen dat burens dat zelf op een groene wijze kunnen gaan regelen. We zullen verschillende voorbeelden aandragen. Daarmee ontstaat er diversiteit;



Energie

In overleg met de nutsbedrijven is de wijk voorbereid op de energievraag van de toekomst. Dat betekent dat het stroomnet de opwekking van elektriciteit middels PV-panelen aan kan. Alle woningen worden standaard voorzien van het energielabel A++++, voor de richting van de daken in verband met de zonopbrengst is nog een nadere studie vereist. Er komt een trafo in de wijk.



Er worden 12 oplaadpunten voor elektrische auto's aangelegd. We gaan kijken in hoeverre de oplaadpunten gecombineerd kunnen worden met de lantaarnpalen. Maar ook mogelijkheden om via kabelgoottegels de zelf opgewekte stroom vanuit de woning te gebruiken.



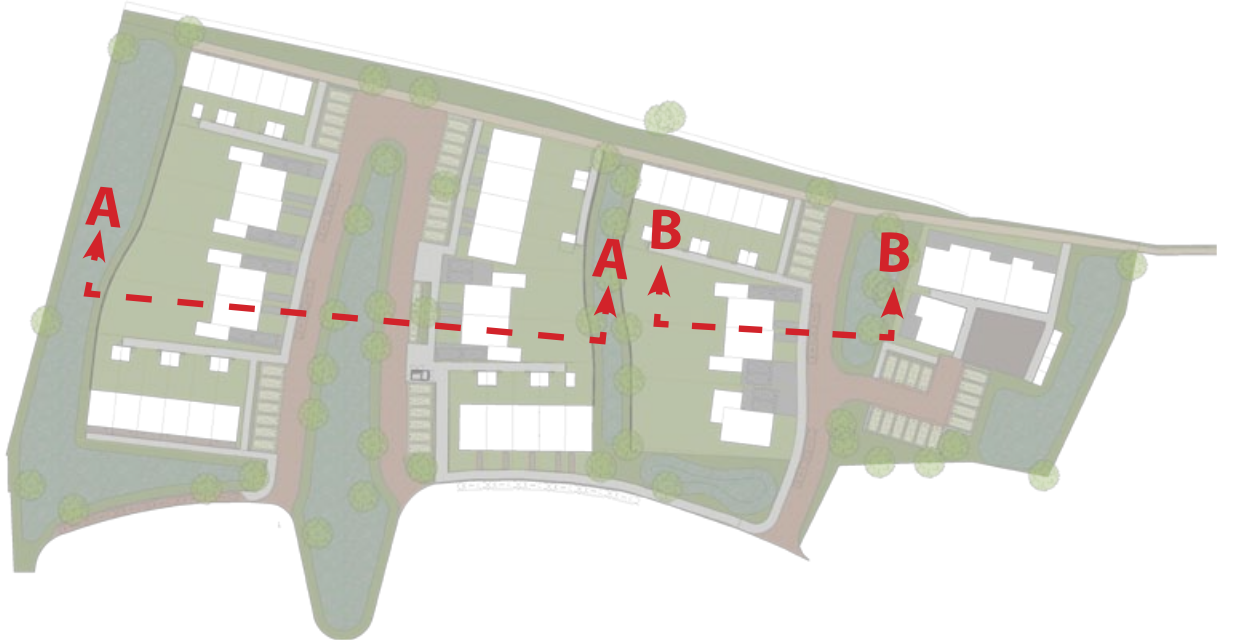
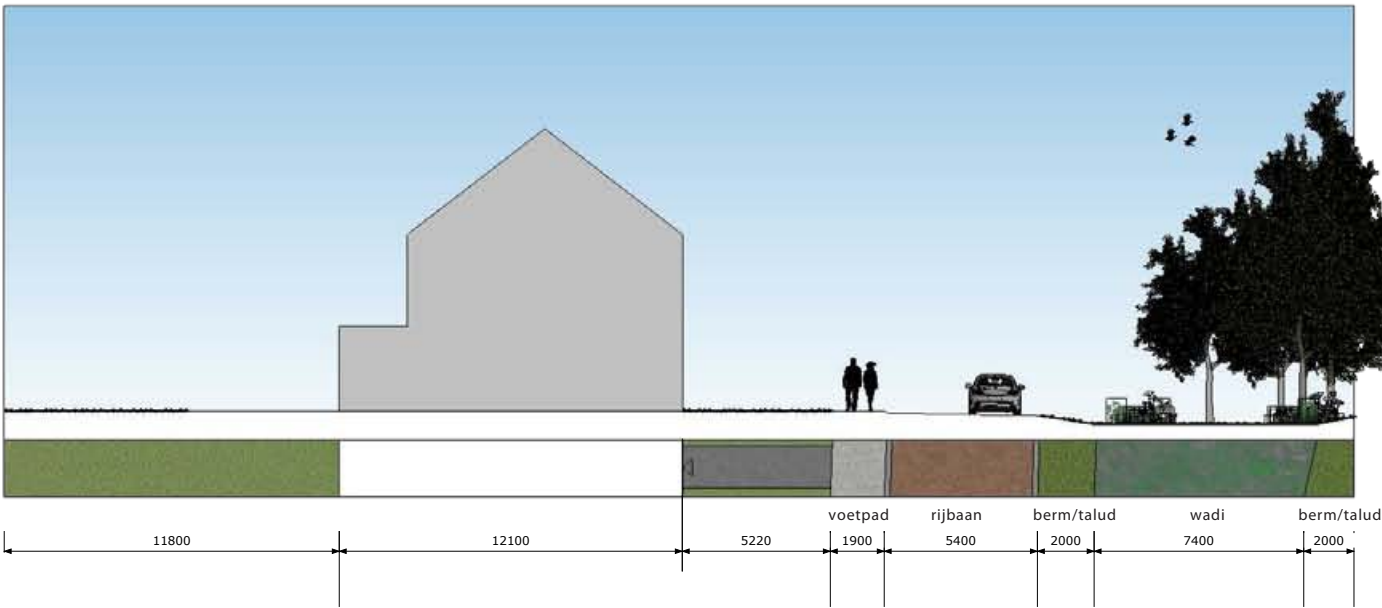
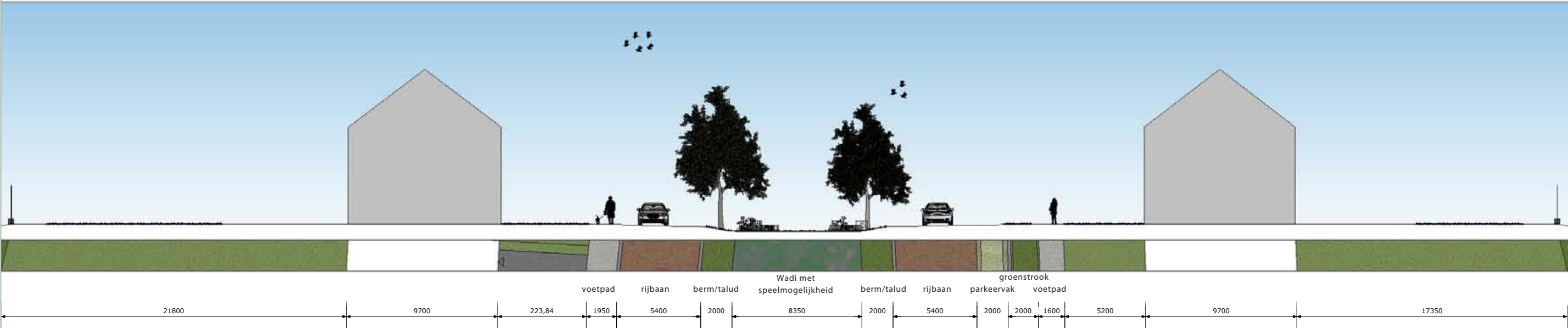
Materialisatie openbare ruimte

Voor de materialen in de buitenruimte maken we zoveel mogelijk gebruik van de catalogus van NL Greenlabel.



NL Greenlabel

MATERIALISATIE OPENBARE RUIMTE



Verhardingen

De verharding van straten is zoveel mogelijk doorlopende bestrating, met variatie in legverbanden voor de rijloper en parkeerstroken. Uitgangspunt bij het ontwerp van de bestrating is een in materiaal en kleur samenhangend rustig geheel maar wel met kleurvariatie.

De nieuwe woonkavels worden ontsloten met elk een eigen oprit. Bewoners zijn vrij in de keuze van type verharding van de oprit.

Materialisatie terreininrichting



BEELDKWALITEIT BEBOUWING

OMGEVING

Om tot een goede invulling te komen van de nieuwe bebouwing zijn beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld, het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit staat hier voorop. Voor de identiteit van het dorp Oene is het behoud van het karakter van de historisch gegroeide dorpshart en lintbebouwing van groot belang. Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, dat goed ingepast wordt binnen de bestaande stedenbouwkundige context.

In het dorp Oene zie je voornamelijk vrijstaande- en geschakelde woningen, binnen deze woningtypes is er verscheidenheid in uitwerking. Bouwvolumes, dakvormen, gevelindeling en detaillering kunnen van straat tot straat verschillen, maar de verschijning van de woningen is doorgaans ingetogen van aard.

Het uitgangspunt voor plan Kloosterhof Oene is het creëren van een dorpse sfeer. De hoofdmassa van de woningen zijn eenvoudig en herkenbaar vormgegeven. De architectuur dient daartoe ingetogen en traditioneel te zijn. In het dorp Oene zijn weinig eenduidige gebieden met één soort bebouwing te herkennen. Om die reden is variatie in massa en uitstraling tussen de gebouwen aanvaardbaar, een onsamenhangende wijk is echter niet wenselijk. Een overkoepelend architectonisch thema moet de samenhang van de wijk waarborgen.

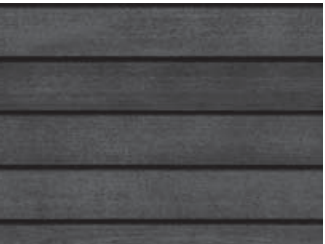
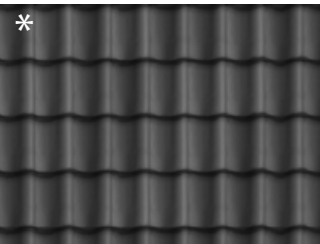
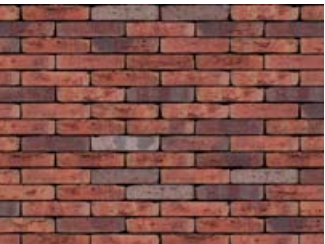
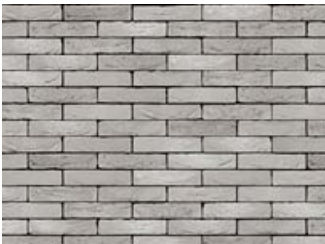
ARCHITECTUUR



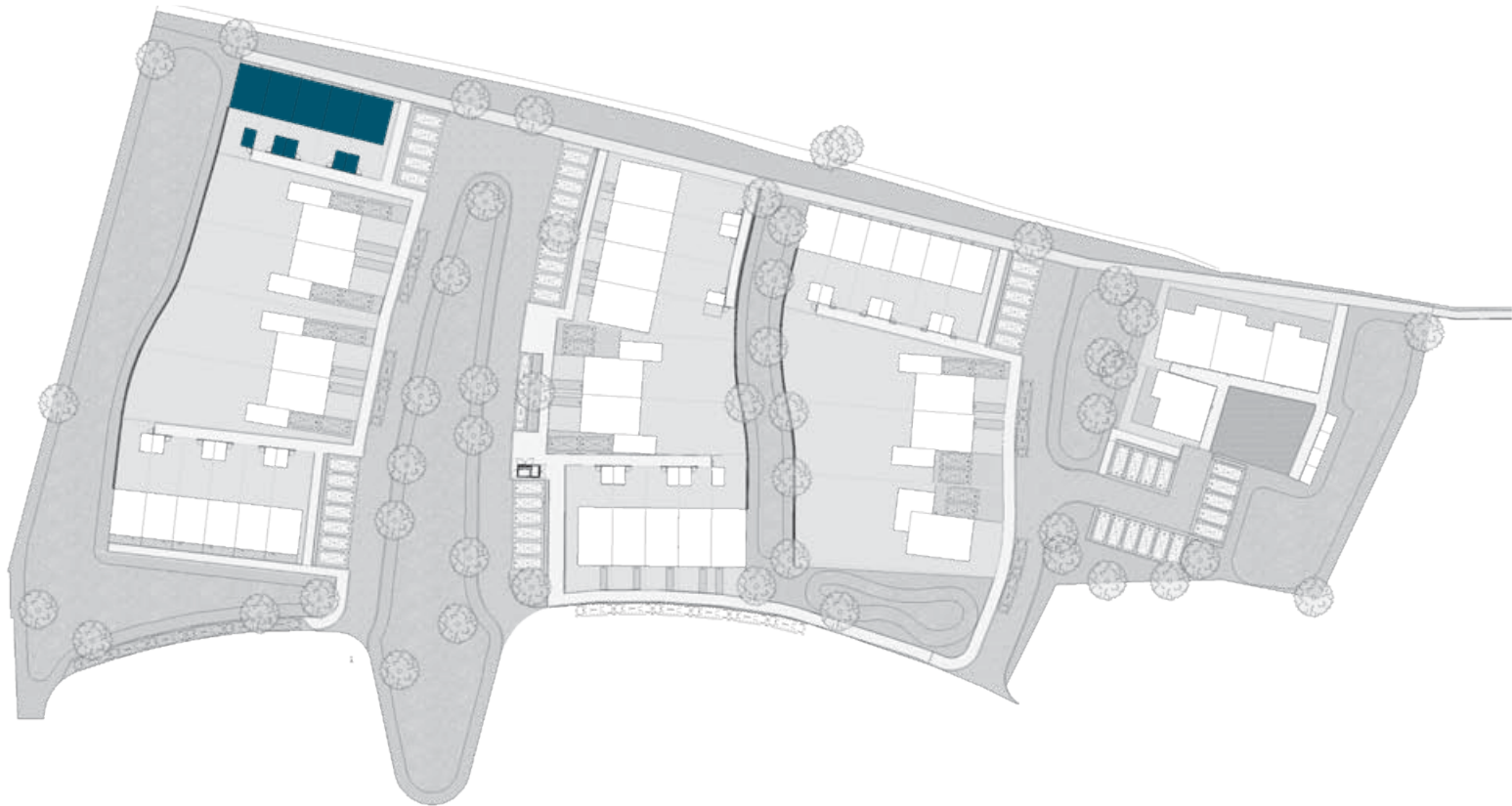
Het plan refereert nadrukkelijk aan het historiserend karakteristiek van het oorspronkelijk dorp. Er is een vrij simpele basisvorm gepakt als hoofdvorm van de woning. Hier en daar is een eigentijdse vertaling weergegeven van deze traditionele verschijningsvorm.

Kleurenspectrum

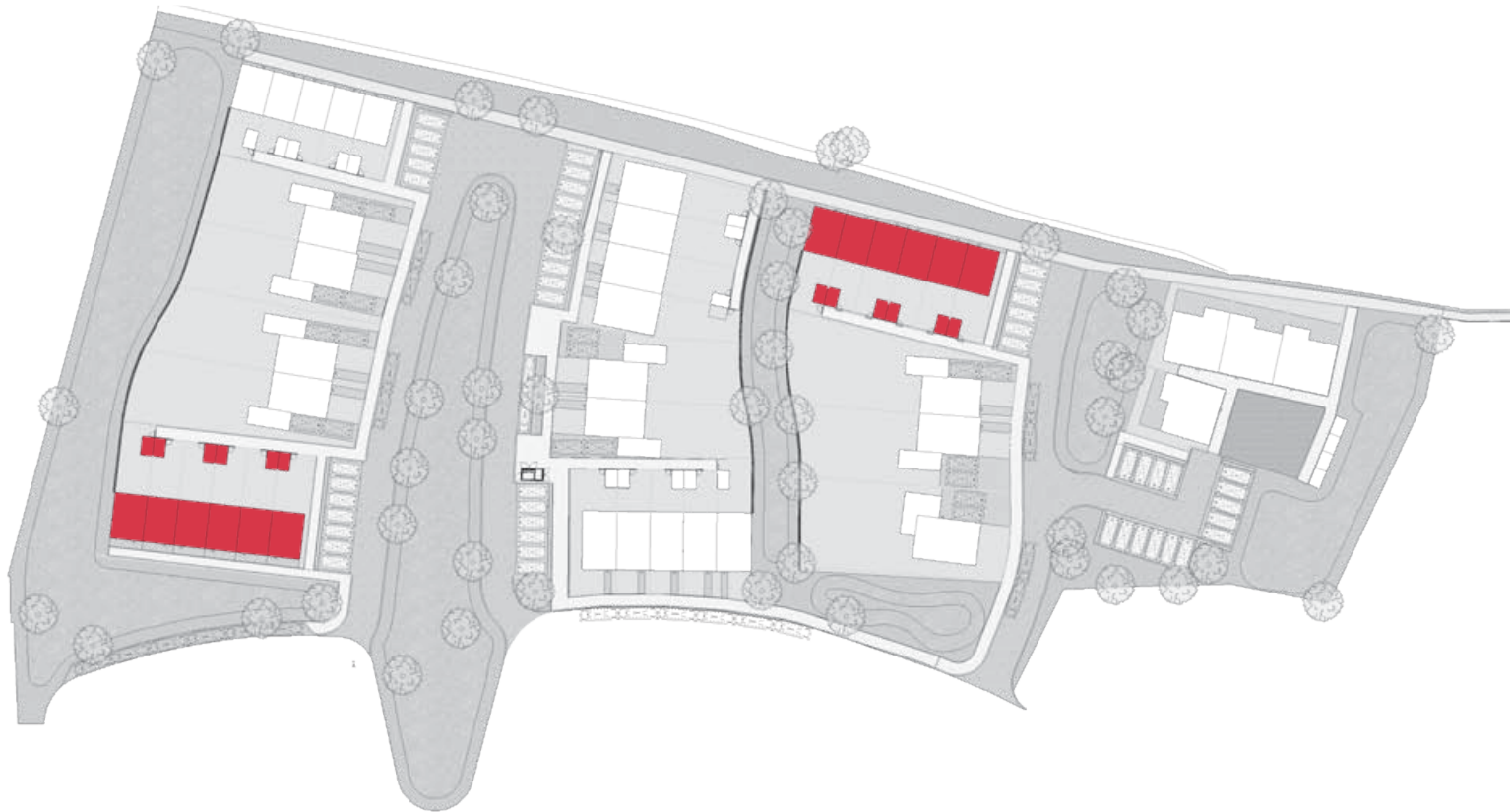
* Bij het gebruik van keramische dakpannen gaat het om een matte afwerking



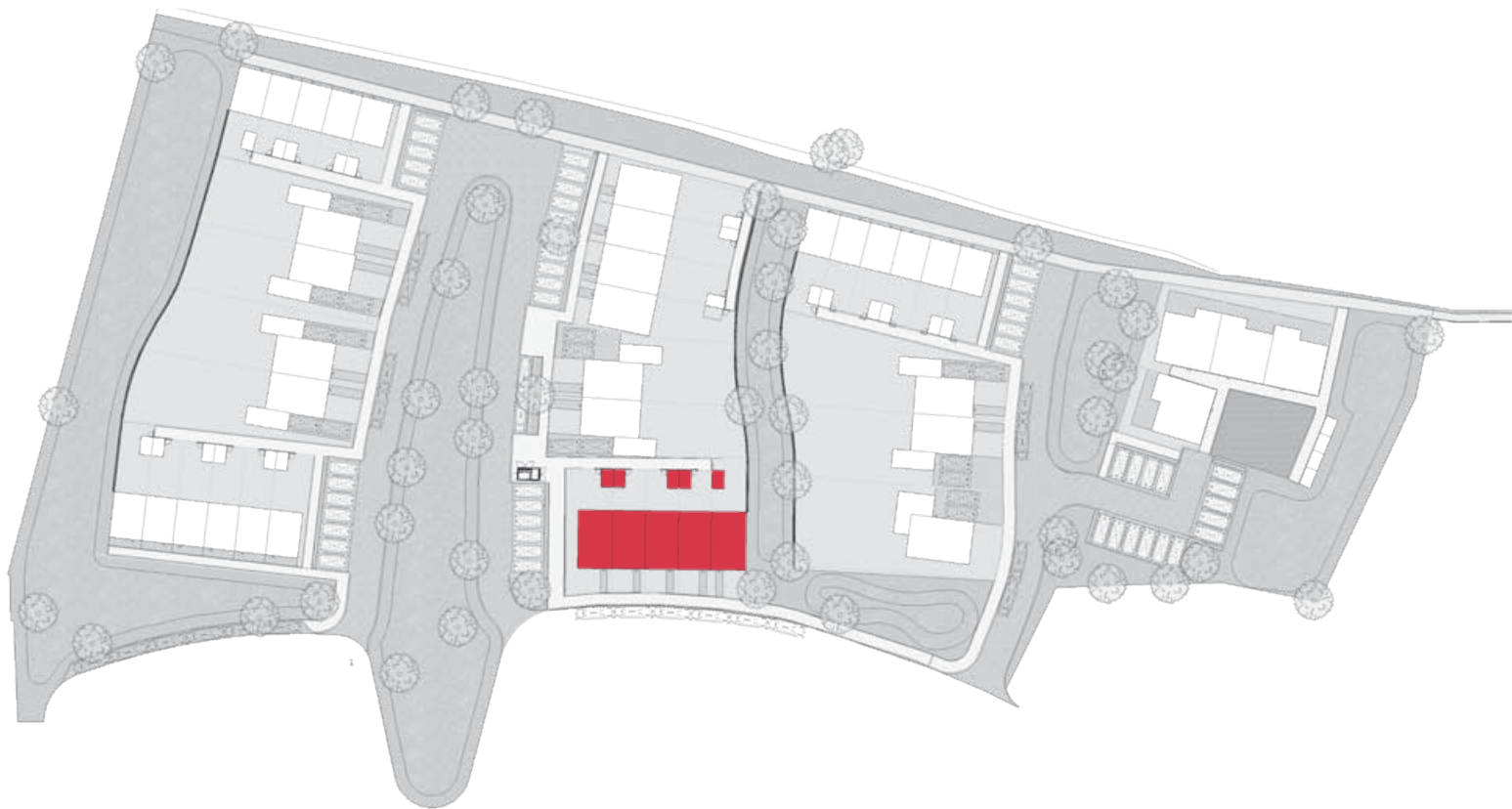
INPASSING: STARTERS SOCIALE HUUR



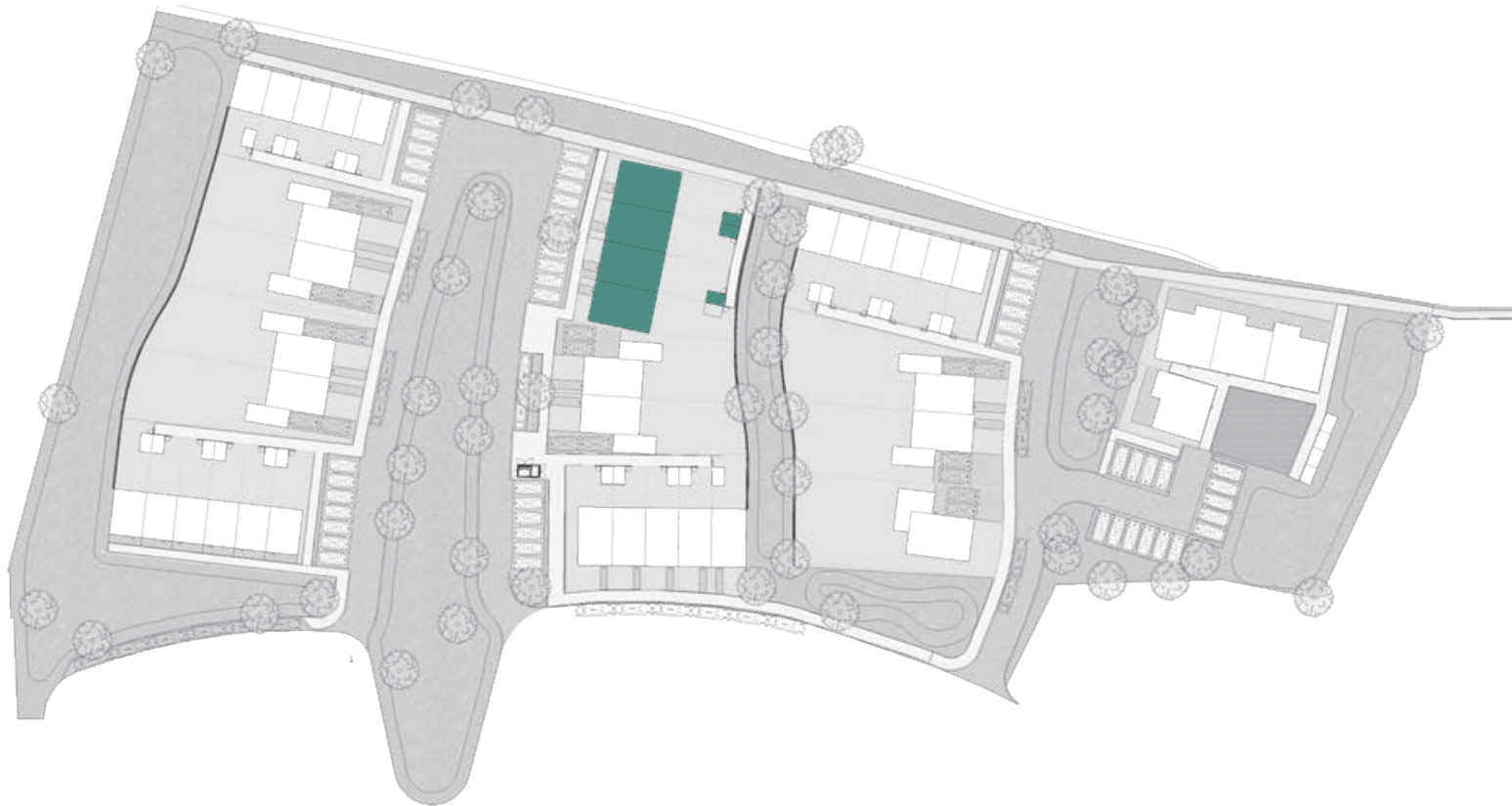
INPASSING: STARTERS GOEDKOPE KOOP



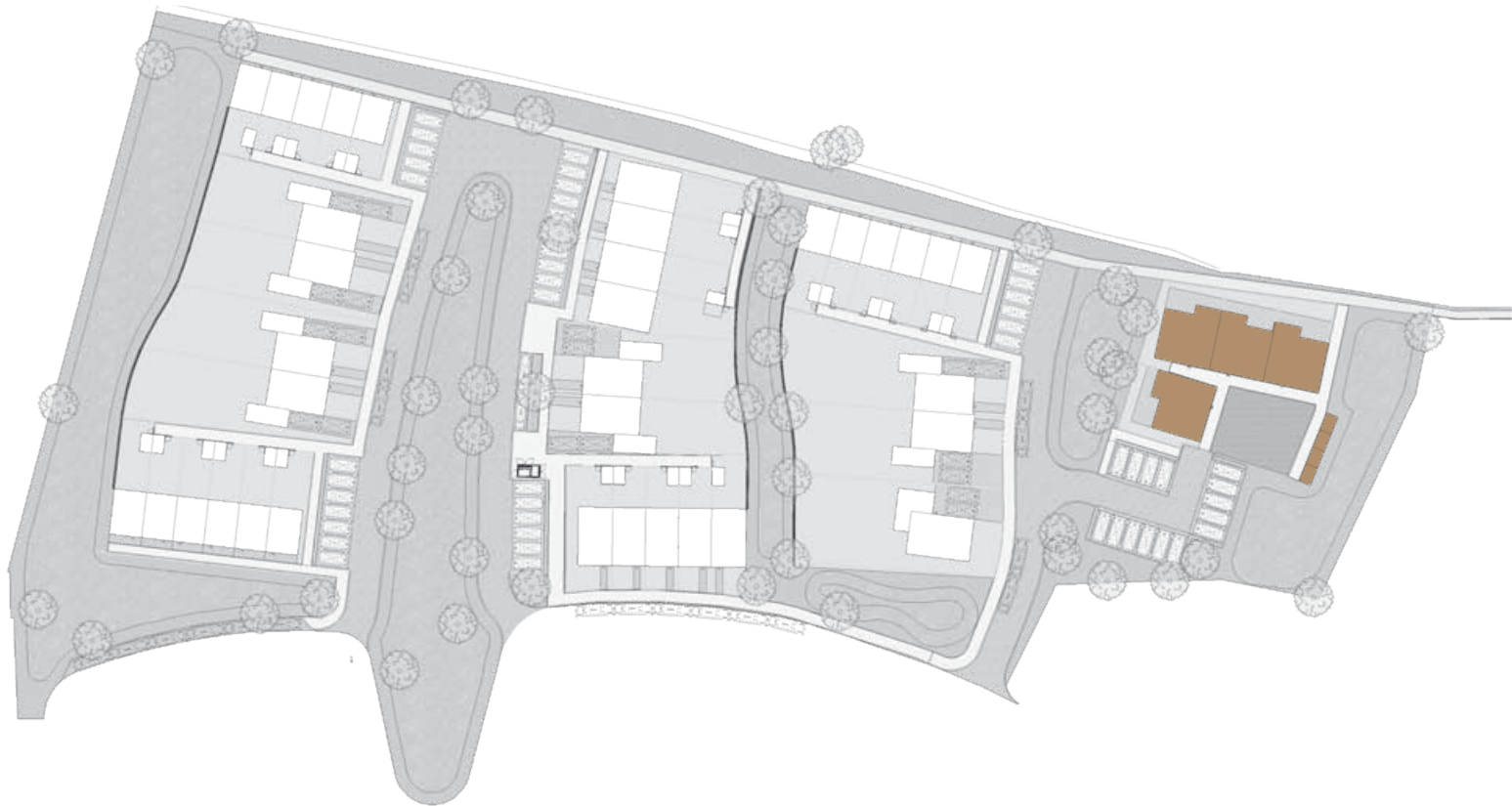
INPASSING: STARTERS MIDDELDURE KOOP



INPASSING: SENIOREN SOCIALE HUUR



INPASSING: SENIOREN MIDDELDURE KOOP



INPASSING: DOORSTROOMWONINGEN



ERFAFSCHEIDINGEN

Erfafscheidingen

Voor het creëren van representatieve kwaliteit en een groene relatie met de omgeving komen er op de overgang van kavel naar de openbare ruimte groene erfafscheidingen. Een volledig groene erfafscheiding zoals een haag heeft altijd de voorkeur vanwege het groene karakter.

Voorbeelden van veel toegepaste natuurlijke erfafscheidingen zijn de Beukenhaag, Taxus, Liguster, Meidoorn en Hedera.

Een natuurlijke erfafscheiding kan ook worden uitgevoerd als een hekwerk met begroeiing.

Ook een combinatie van klimplanten en bouwkundige elementen is mogelijk, maar deze dienen elkaar dan af te wisselen met een verhouding van maximaal 1/3 gesloten tegenover 2/3 groen. Op die manier blijft het beoogde groene karakter van het plan in stand.



EEN VOLLEDIG GROENE ERFAFSCHEIDING (BEUKEN-HAAG).



EEN HEKWERK MET BEGROEIING.



EEN COMBINATIE VAN KLIMPLANTEN EN BOUWKUN-DIGE ELEMENTEN.

ERFAFSCHEIDINGEN



- haag - hoogte tot ca. 0.60m
- haag - hoogte tot ca. 1.80m
- pergola's met blauwe regen of climatis
- begroeide hekwerkhaag - hoogte tot ca. 1.80m



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES