

# Samen wonen in Patio



# Partners



**Wilma Roerade**



**Guus Bannenberg**



**Peter Hoogvliet**

*Marente*



 MeerWonen

# Partners

## **Marente:**

- Leven zo zelfstandig mogelijk en verbonden
- Zelfredzaamheid – eigenwaarde – passende zorg
- Thuiszorg – volledig pakket thuis – intramuraal

## **Oegstgeesterhofjes:**

- Doorstroming bevorderen
- Geclusterd wonen in een 0-tredenwoning
- Organiseren community

## **MeerWonen:**

- Samen goed en betaalbaar wonen
- Leefbaarheid vergroten door community
- Wonen & zorg, hand in hand

# Agenda

1. Locatie & geschiedenis
2. Participatie
3. Gemeentelijke procedure tot NvU
4. Programma wonen en parkeren
5. Welke woningen komen er?
6. Zonnestudie
7. Duurzaamheid
8. Planning
9. Mogelijkheid tot vragen

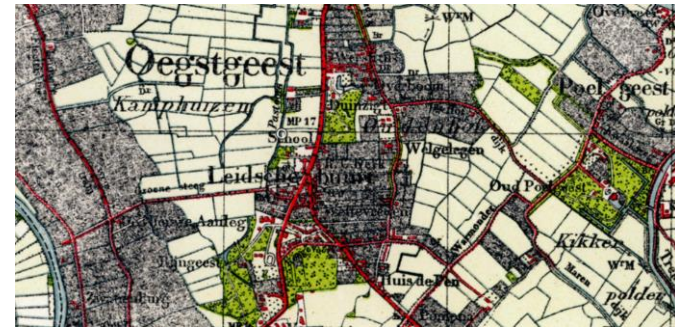
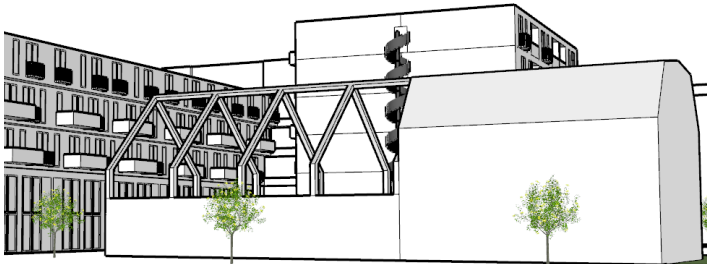
# Locatie



# Situatie



# Geschiedenis



1940



1965



1990



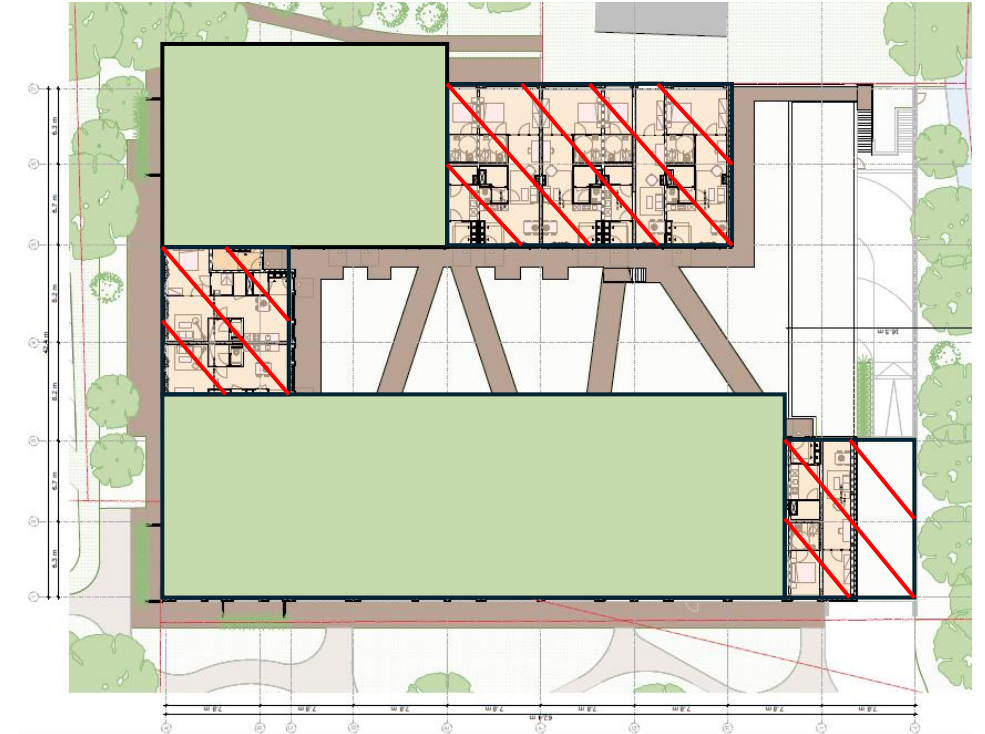
2022

# Participatie

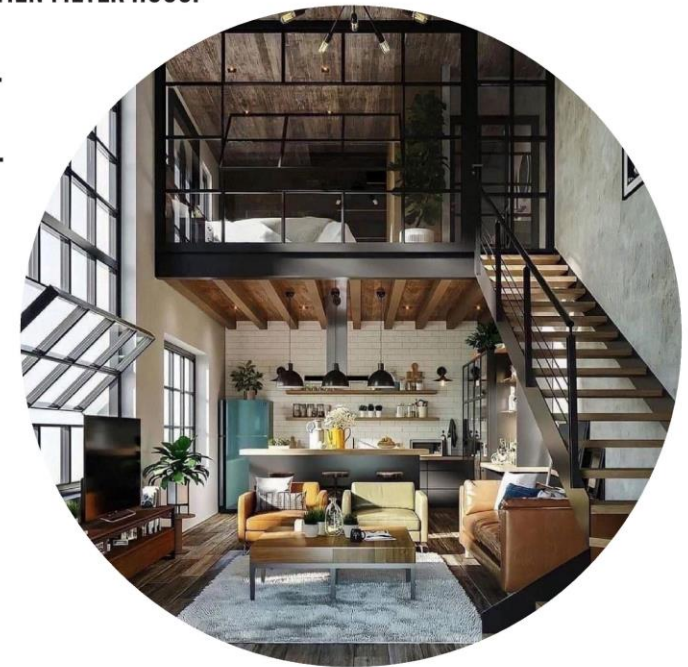
1. Consulteren: Online bijeenkomst met meerkeuze-opties.
  - 31/3/2021, online via YouTube (corona restricties)
2. Informeren: Bleek na fysiek contact ook nog extra consulteren.
  - 30/6/2021, fysiek in de kas van de voormalige La France-locatie
3. Consulteren: Advies Nota van Uitgangspunten.
  - 21/2/2024, fysiek in CORPUS.
4. Consulteren: Beeldvormende raadsvergadering
  - 14/3/2024.
5. Informeren: na vaststelling Nota van Uitgangspunten
  - Contactmoment met de omgeving.
6. Informeren: Participatieavond voor het indienen van de vergunning.
  - Nog in te plannen.
7. Informeren: Participatieavond bij startbouw.
  - Nog in te plannen.



# Participatie



1. DE MAXIMALE BOUWHOOGTE WORDT VERLAAGD VAN 33 METER NAAR 18 METER.
2. DE BEBOUWING LANGS HET GEBOUW MEERWONEN IS MAXIMAAL VIJFTIEN METER HOOG.
3. HET GEBOUW IS MINDER MASSIEF EN BESTAAT UIT TWEE BOUWDELEN.
4. ER KOMT EEN HISTORISCHE VERWIJZING NAAR DE VOORMALIGE KERK.
5. PARKEREN IS GEHEEL ONDERGRONDS.
6. OEGSTGEESTERHOFJES KRIJGT VOORRANG BIJ DE HUURWONINGEN.
7. HET PARKEREN OP HET BESTAANDE MAAVELD BLIJFT BEHOUDEN.
8. OEGSTGEESTERHOFJES KRIJGT EEN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE.
9. HET NIEUWE PARK IS OPENBAAR TOEGANKELIJK.
10. ER KOMT EEN DOORSTEEK VANAF DE APPOLOLAAN NAAR DE KERK.



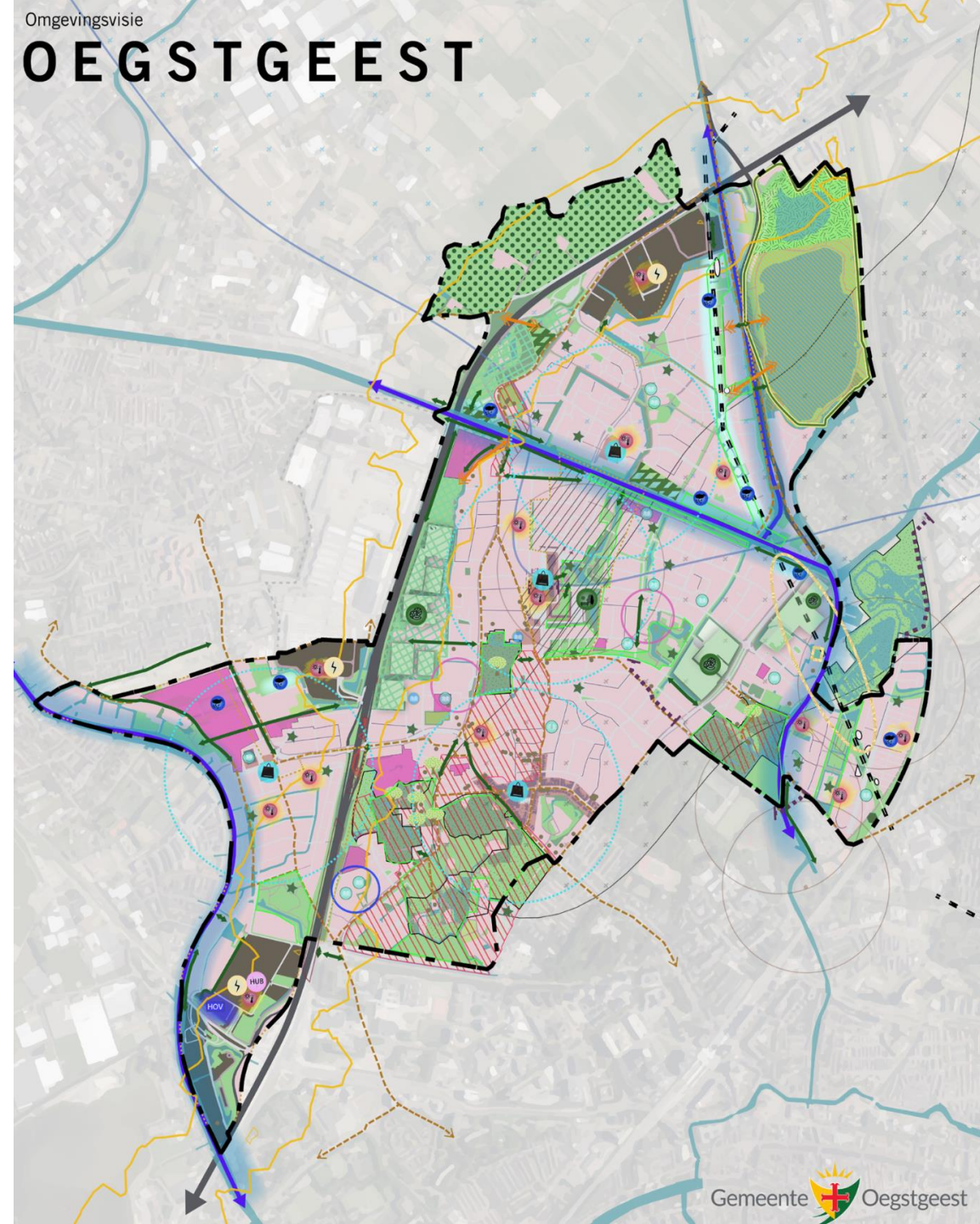
# Omgevingsvisie

23/03/2023 vastgesteld

Ambities:

- Erfgoed groen- en water verbonden.
- Verbonden in integrale gebiedsontwikkelingen
- Verbonden met toekomst
- Verbonden met elkaar

Omgevingsvisie  
**OEGSTGEEST**



# Voscuyl gebiedsgerichte uitwerking

- La France is aangewezen als woningbouwlocatie
- Nabijheid zorg – Marente
- Groen karakter behouden – Compleet maken
- Respect voor de kerk en de begraafplaats
- Verbonden met de toekomst – Verduurzaming
- Ruimte voor sociale woningbouw - MeerWonen

# Coalitieakkoord

2022-2026

- 'Rood voor rood' (parkeren volledig onder de grond, groen toevoegen)
- Vergroten van het aantal sociale woningen
- Doorstroming verbeteren (samenwerking Marente)
- Middeldure huur en/of koop voor starters
- Huur en koop voor ouderen die anders willen wonen (samenwerking Oegstgeesterhofjes)
- Aandacht voor sociale huur en koop (samenwerking MeerWonen)

La France (Rhijngeesterstraatweg):

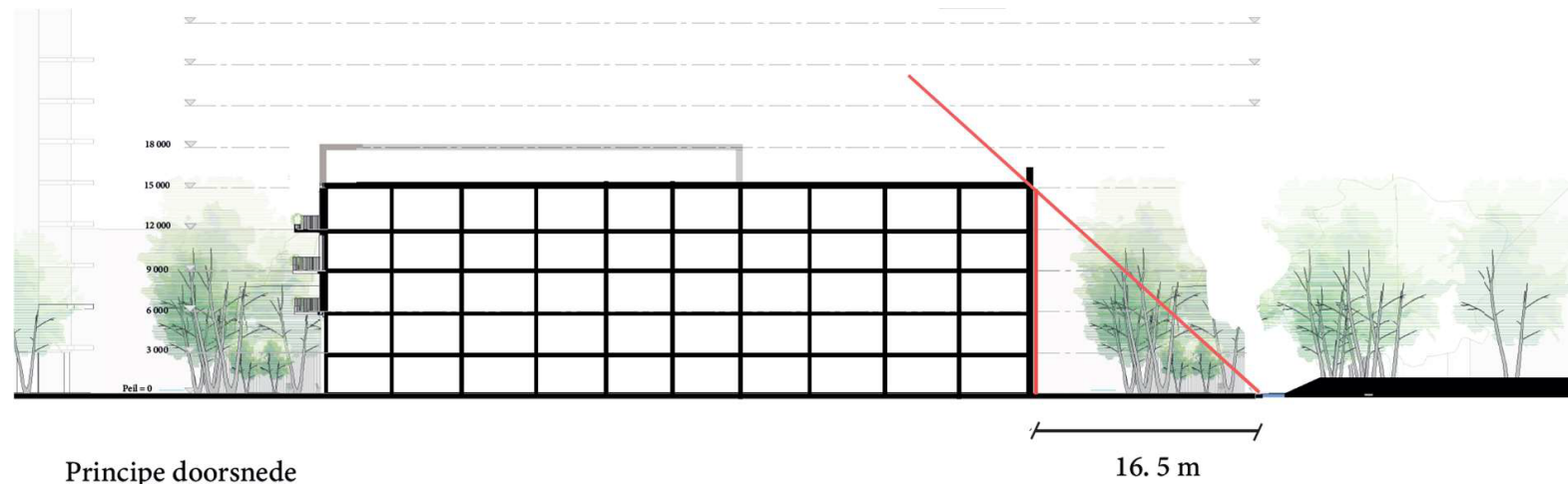
- Starterswoningen
- Woningen met aansluiting op zorg in nabijheid van Marente (speciale doelgroep benadering)
- Bebouwing mag niet hoger zijn dan 18 meter
- Geen aantasting van nabijgelegen monumenten
- Niet ten koste van naastgelegen begraafplaats

# Nota van Uitgangspunten

Concept 28/02/2024

Ruimtelijke inpassing:

- Maximale hoogte 6 bouwlagen
- Aansluiten op hoogte omliggende bebouwing (5 bouwlagen)
- Noordoostzijde extra verdieping (6 bouwlagen)
- Monumentale pastorie behoud zijn waarde
- Balkons aan schoolzijde voorkomen
- Toegankelijk binnenterrein
- Behouden van zichtlijnen



# Nota van Uitgangspunten

Concept 28/02/2024

## Groen en water:

- Groene zone om begraafplaats behouden
- Natuurlijke manier verbinden landschap van zuid- naar noordzijde
- Hittestress: Aandeel groen vergroten, zowel horizontaal als verticaal
- Mogelijke uitbreiding wateroppervlak langs de begraafplaats
- Vigerend beleid groen en water van toepassing
- Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap

# Nota van Uitgangspunten

Concept 28/02/2024

## Verkeer en parkeren:

- Niet ten koste van openbaar groen
- Niet ten koste van openbare parkeerplaatsen
- Verkeersveilig
- Verkeersonderzoek uit 2019 in ogenschouw
- Vigerend beleid Oegstgeest parkeren en verkeer
- Eenrichtingsverkeer Apollolaan volgend





# Nota van Uitgangspunten

Concept 28/02/2024

Archeologie:

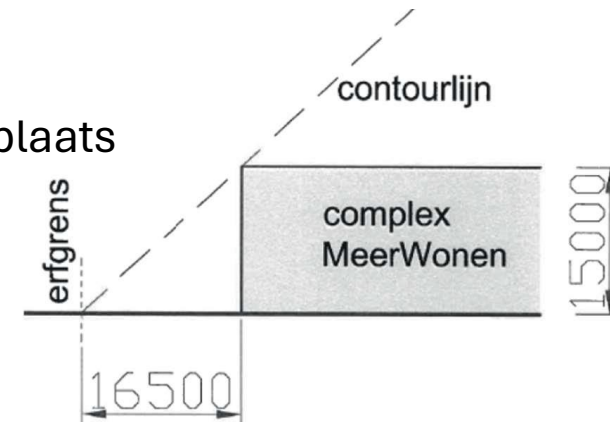
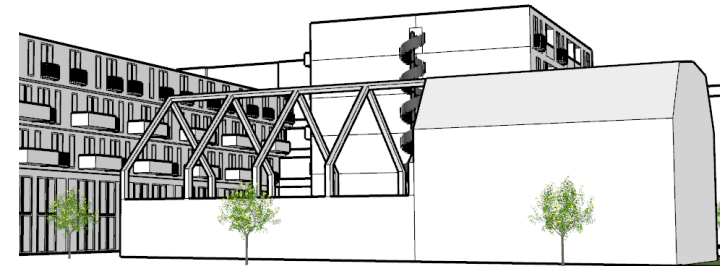
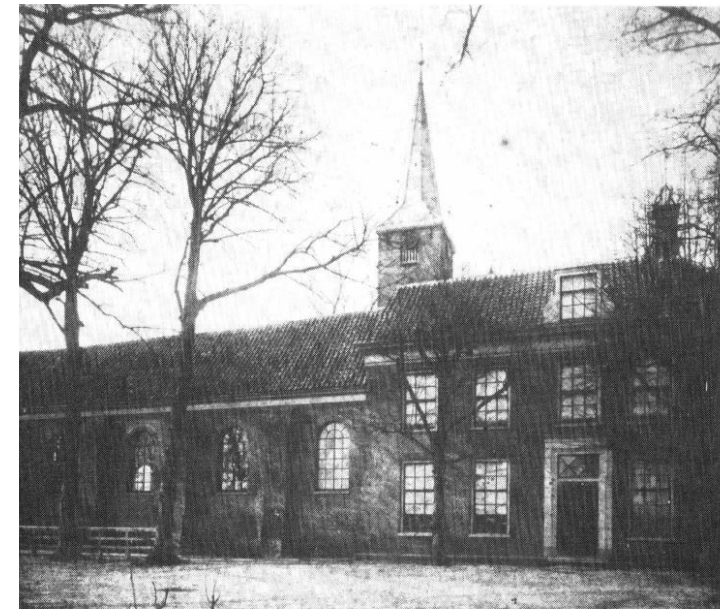
- Fysieke verwijzing naar verleden

Duurzaamheid:

- Vigerend duurzaamheidsbeleid

Randvoorwaarden vanuit de Willibrord kerk :

- Contourlijn zuidzijde respecteren
- Geen balkons en direct contact vanuit de woningen met de begraafplaats



# Nota van Uitgangspunten

Concept 28/02/2024

Wonen NvU:

- 30% sociaal (starters en Oegstgeesterhofjes)
- 25% middelduur (onder NHG-grens)
- 45% vrije sector

Wonen concept:

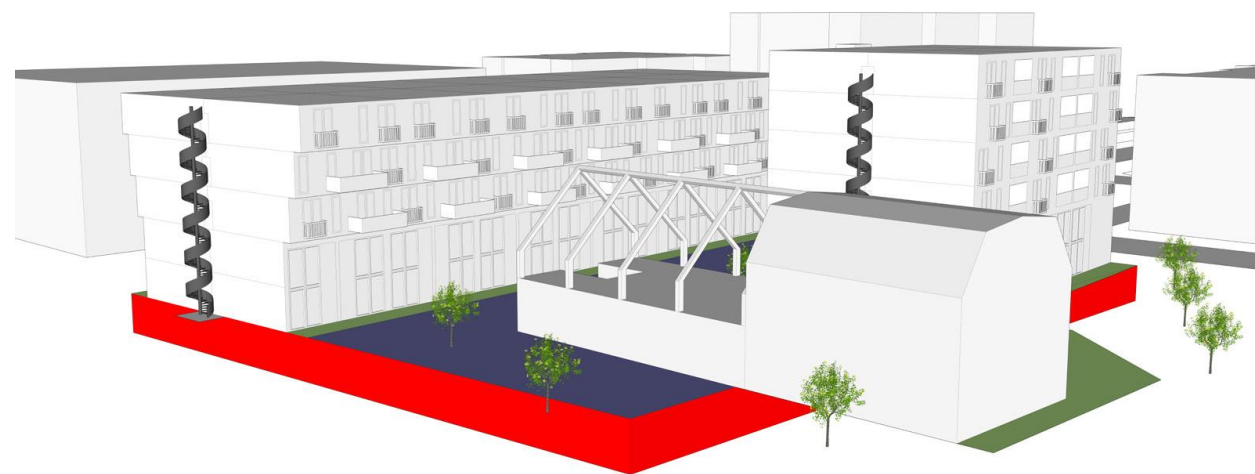
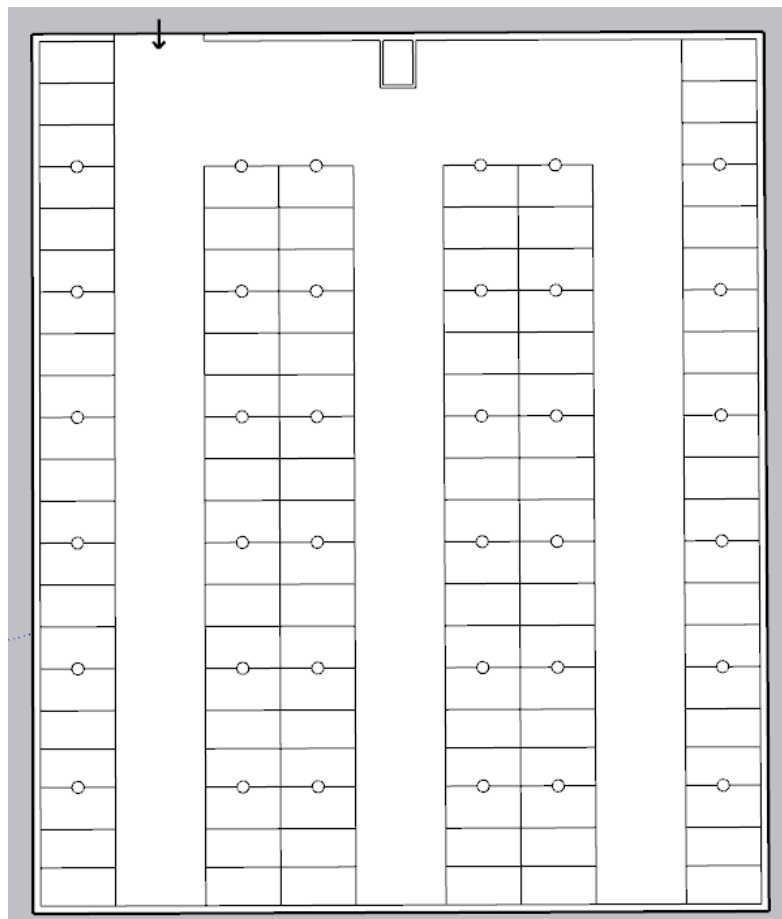
- 10% hofjeswoningen sociale huur (10 woningen)
- 23% appartementen sociale huur + (24 woningen)
- 33% sociaal
  
- 27% hofjeswoningen koop onder NHG-grens + (28 woningen)
- 27% middelduur
  
- 40% koopappartementen vrije sector + (42 woningen)
- 40% vrije sector

(evt. 1 extra in oude kerk)

# Programma

Programma – breakdown	Aantallen	Totaal BVO (m <sup>2</sup> )	Totaal GBO (m <sup>2</sup> )	Vormfactor	Unit GBO (m <sup>2</sup> )
Sociale huurwoningen	10	800	700	90%	70
Sociale huurappartementen	24	1700	1560	90%	65
Middeldure huur/koop	28	2.020	1.820	90%	65
Vrije sector koop	42	3.550	3.200	90%	76
<b>STTL Wonen</b>	<b>104</b>	<b>8.070</b>	<b>7.280</b>		

# Parkeren

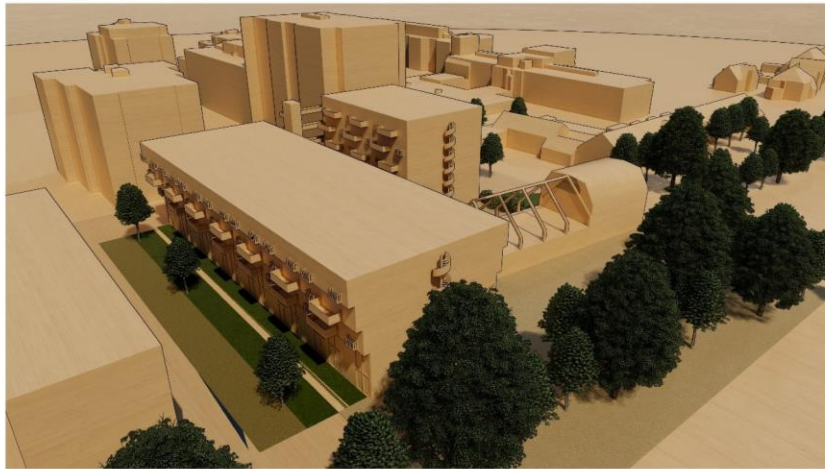


Norm Parkeren	Aantallen	Norm bewoner	# PP bewoner	# PP TTL
Sociale huurwoningen	34	1,30	44	44,20
Middeldure huur/koop	28	1,30	36	36,40
Vrije sector koop	42	1,70	71	71,40
<b>STTL wonen</b>			<b>152</b>	<b>152</b>
<b>TTL</b>	<b>104</b>		<b>152</b>	<b>152</b>

# Parkeren Wijckerslootplein

Norm Parkeren	Aantallen	Norm bewoner	# PP bewoner	# PP TTL	
Sociale huurwoningen	34	1,30	44	44,20	
Middeldure huur/koop	28	1,30	36	36,40	
Vrije sector koop	42	1,70	71	71,40	
<b>STTL wonen</b>			<b>152</b>	<b>152</b>	
<b>TTL</b>	<b>104</b>		<b>152</b>	<b>152</b>	
Appartementen bestaand	48	1,30	63	215	
Aanwezig parkeren	108	72	68	248	33 parkeerplaatsen over

# Nieuwe gebouwen

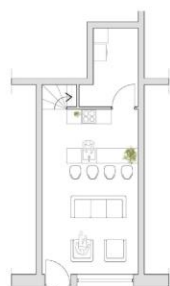


# Hofwoningen

## WONINGTYPES



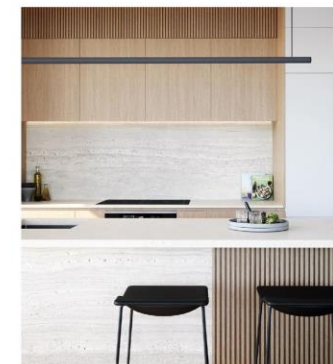
### 1. GRONDGEBONDEN STARTERSWONINGEN



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



Bewonersavond Patio 21-2-2024

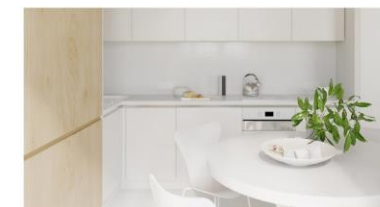
p.9

# Appartementen

## WONINGTYPES



### 2. APPARTEMENTEN SOCIAAL EN MIDDELDUUR



WONINGEN MET BALKON

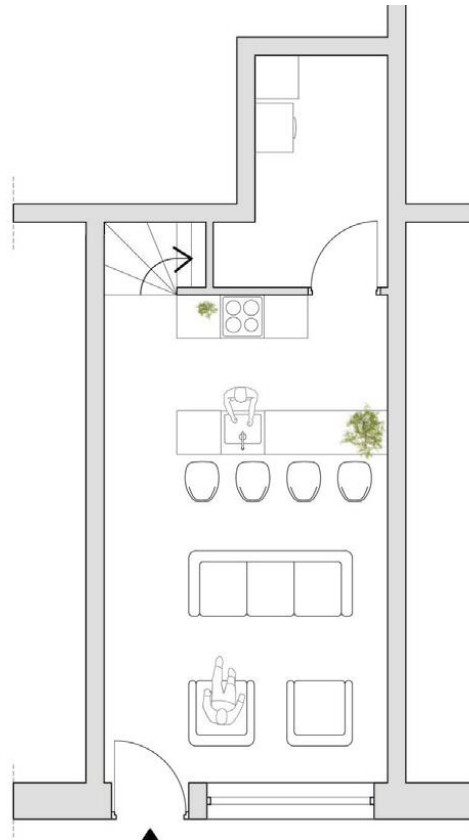
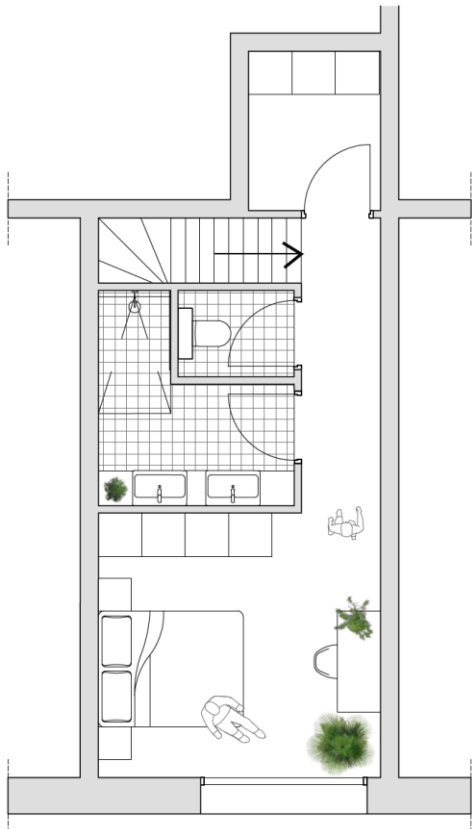


WONINGEN MET LOGGIA

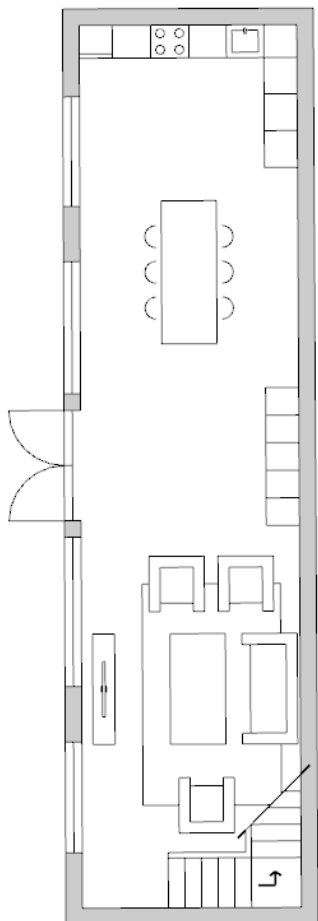
Bewonersavond Patio 21-2-2024



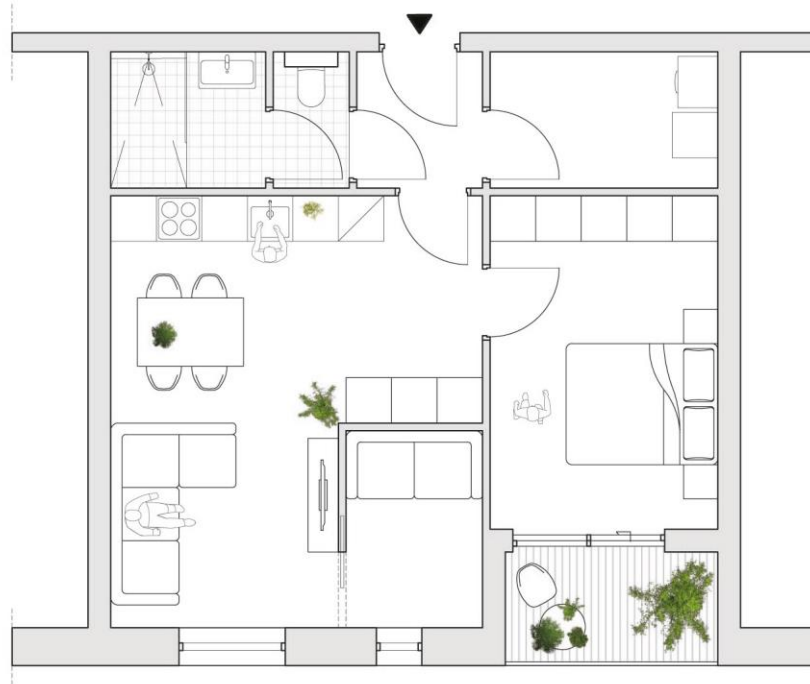
# Hofwoningen



# Samen binnenkomen



# Appartements



# Zonnestudie



**Februari**



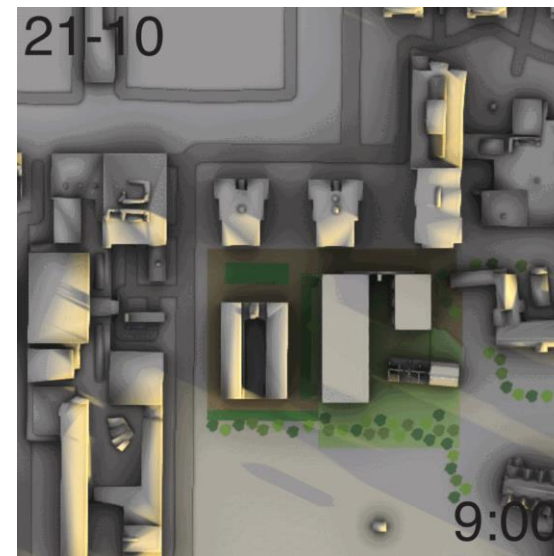
**Maart**



**Juni**



**September**



**Oktober**



**December**

# Duurzaamheid

1 ALGEMEEN

3 WARMTE,  
ENERGIE & CO2

4 BIODIVERSITEIT & DE  
BESTRIJDING VAN HITTESTRESS

6 DUURZAME  
MATERIALEN

2 WATERCYCLUS

5 MOBILITEIT &  
GEZONDHEID

# Planning

## Vaststellen Nota van Uitgangspunten

- donderdag 14 maart 2024: Beeldvormende raad
- donderdag 16 mei 2024: Oordeelsvormende raad
- donderdag 30 mei 2024: Besluitvormende raad

Hierna worden de uitgangspunten uitgewerkt in een ontwerp.

Dit vormt de basis voor de vervolgstap: aanvraag BOPA.

# Handschetsen



Zijn er nog vragen?

