



Participatielogboek Kloosterhof Oene

Inleiding

De gemeente Epe heeft op 23 februari 2022 aangegeven op hoofdlijnen akkoord te zijn met de stedenbouwkundige visie d.d. 28 september 2021 voor de locatie aan de Noordwestzijde van Oene. Op basis van de Woonagenda is de beoogde ontwikkeling wenselijk. De locatie is aangewezen voor uitbreiding in de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De locatie is ook naar voren gekomen tijdens het participatietraject in het kader van de omgevingsvisie.

Het plan is verder uitgewerkt. Het woonprogramma wordt getoetst aan de woonagenda 2019-2023 van de gemeente Epe en de bijbehorende uitwerking [derde uitwerking juli 2022]. De nadruk ligt op betaalbaar wonen voor starters, 1-2 persoonshuishoudens en senioren.

Om de bouw van het plan mogelijk te maken is een herziening van de bestemmingsplannen Buitengebied Epe en Kernen Emst en Oene noodzakelijk. Daarvoor is een principeverzoek nodig. Het principeverzoek bevat een goede ruimtelijke onderbouwing en de belangrijkste onderzoeksrapportages. Om draagvlak bij de bevolking te creëren is het van belang om al vast in gesprek te gaan met de omgeving.

Keukentafelgesprekken

Wij hebben van april tot en met juni 2022 diverse keukentafel gesprekken met buurtbewoners gevoerd. Vanwege de privacy is de inhoud van die gesprekken niet specifiek weergegeven maar zijn de vragen en suggesties verwerkt in het algemene deel.

Inloopavond

Alle burens aan de zuidzijde van de Eperweg, Donselaarsweg, Ida Pluckroosweg, Boudewijnsweg en Gerrit ten Holteweg [circa 85 adressen] zijn te samen met Oener Belang uitgenodigd voor een inloopavond op woensdag 29 juni 2022 van 19.00 – 21.00 uur in het verenigingsgebouw De Ark, Keizersstraat 4 [zie bijlage 1].

Doel van de inloopavond

De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn afgerond. Buren kunnen meekijken, suggesties geven en vragen stellen. Op onderdelen zijn er aanpassingen mogelijk. Het biedt geïnteresseerden ook al de mogelijkheid om de interesse kenbaar te maken.

Er is bij binnenkomst een formulier afgegeven waar de bewoners hun vragen op kunnen schrijven. De bewoners kunnen het formulier aan het eind van de avond weer inleveren. Op het formulier staat ook aangegeven dat er vanaf donderdag 30 juni 2022 de website www.kloosterhofoene.nl online gaat.

Verloop van de inloopavond

Er hebben zich – inclusief leden Hervormde Gemeente te Oene – ongeveer 50 mensen geregistreerd. Na de registratie kregen de belangstellenden een formulier voor het invullen van vragen of het geven van suggesties. Tevens kon men aangeven welk architectuurthema de voorkeur zou genieten.

In de ruimte stonden op de tafels 2 sets met een 2-tal borden [posters A0 formaat op foamboard]. Op de borden waren het voorlopig stedenbouwkundig plan en mogelijke architectuurthema's te zien [bijlagen 2a respectievelijk 2b].

Vraag en antwoord

De vragen en suggesties die schriftelijk zijn gesteld zijn weergegeven in bijlage 3.

De meest gestelde vragen [mondeling en schriftelijk] zijn hieronder verwoord en van een antwoord voorzien. In een brief gedateerd 17 februari 2023 – verspreid bij alle buurtbewoners – is aangegeven dat alle vragen en antwoorden op de website www.kloosterhofoene.nl in te zien zijn. Tevens is aangegeven dat er een 3D animatiefilm op de website staat.



Locatie

1. **Vraag:**

Waarom wordt hier gebouwd? Er zou nooit gebouwd worden op deze gronden!

Antwoord:

Begin 2007 is het ruimtelijke structuurplan vastgesteld. De locatie is in dit ruimtelijk structuurplan opgenomen als toekomstige woonwijk. In de omgevingsvisie 'Natuurlijk goed leven' – vastgesteld door de Gemeenteraad Epe eind 2021 – is deze woningbouwlocatie nogmaals bekrachtigd.

Programma

2. **Vraag:**

Waarom worden er zoveel starterswoningen gebouwd?

Antwoord:

Oener Belang heeft onder de Oener bevolking van 16 december 2019 tot 30 januari 2020 een enquête gehouden. Er hebben circa 170 personen meegedaan. Van de respondenten wil 12% huren. Bij de koop geven respondenten aan dat 24% een starterswoning zoekt. Het begrip starterswoning is niet specifiek gedefinieerd. Zeer waarschijnlijk is van de groep die kiest voor een gezinswoning [44%] ook een starter, of te wel iemand die voor het eerst de woningmarkt betreedt.

De gemeente Epe heeft in 2019 de Woonagenda 2019-2023 vastgesteld. Jaarlijks wordt er een uitwerking vastgesteld. In de derde uitwerking juli 2022 heeft de gemeente de percentages in lijn gebracht met het landelijk beleid. Minimaal 35% sociale huur, 20% goedkope koop, 20% middel dure koop en maximaal 25% dure koop.

Vanaf 30 juni 2022 kunnen mensen hun interesse kenbaar maken. Het percentage starters ligt momenteel op bijna 60%.

3. **Vraag:**

Waarom worden er niet meer woningen voor gezinnen gebouwd? Minimaal 3 slaapkamers!

Antwoord:

Er worden 8 tweekappers en een vrijstaande woning voor gezinnen gebouwd.

De starterswoningen moeten betaalbaar en bereikbaar zijn voor een groot deel van de starters. Een grote gezinswoning [> 3 slaapkamers] is voor een deel van de starters financieel niet haalbaar. Wij zullen een mix van starterswoningen met 2 en >3 slaapkamers aanbieden. Een deel zal ook aangeboden worden in de huur. De definitieve verdeling zal na de informatieavond voor alle Oenenaren op basis van de definitieve – en financieel getoetste – inschrijvingen gaan plaatsvinden.

4. **Vraag:**

10 jaar geleden (2012) bleken jongeren niet geïnteresseerd in woningen met 2 slaapkamers. Triada heeft toen het huidige plan met sociale huurwoningen ontwikkeld (laatste blok van 6 woningen in 2017). Waarom zou er nu dan wel interesse zijn in kleine woningen met maar 2 slaapkamers.

Antwoord:

De situatie op de woonmarkt is niet te vergelijken met 10 jaar geleden. Dit was midden in de financiële crisis. In heel Nederland maar zeker ook in Oene is nauwelijks een [betaalbare] woning voor starters te krijgen. Een gemiddelde gezinswoning (rij) kost op dit moment in Epe en Heerde > € 300.000,= k.k. Dit is voor een deel van de starters niet meer haalbaar. We willen de jongeren graag houden in ons eigen dorp zodat de leefbaarheid in de toekomst behouden blijft. Een deel van het aanbod zal dan ook kleiner moeten worden.

5. **Vraag:**

Is er wel behoefte aan zoveel woningen? Is de bevolking wel gevraagd wat ze willen?

Antwoord:



De bevolking heeft via de enquête van Oener Belang [zie antwoord op vraag 2] aangegeven dat er een grote behoefte aan woningen bestaat. Van de circa 170 respondenten geeft ruim 70% aan op zoek te zijn naar een woning. De uitkomst van de enquête geeft een goed overzicht van de verschillende wensen.

Toewijzing

6. **Vraag:**

Hoe wordt voorkomen dat straks weer Oenenaren achter het net vissen?

Antwoord:

Kandidaten uit het dorp Oene¹ hebben voorrang bij de toewijzing. Voor de starterswoningen komen kandidaten die langer dan 5 jaar in het dorp Oene¹ hebben gewoond de kans om terug te keren. Zij krijgen ook voorrang bij de toewijzing.

Voor starters geldt een maximale leeftijdsgrens van 35 jaar. Voor een senior geldt een minimale leeftijdsgrens van 55 jaar.

¹ Het dorp Oene gaat het om de postcode 8167 inclusief de randen volgens de kaart bijlage 4

7. **Vraag:**

In de woningen van Triada zitten veelal mensen van buiten Oene die weinig binding hebben. Hoe wordt dat straks voorkomen?

Antwoord:

Een woningcorporatie heeft te maken met landelijk beleid. Toewijzingsregels voor sociale huurwoningen wijzigen regelmatig. De gemeente Epe, Hervormde Gemeente te Oene en House2Start zijn in overleg om het aandeel sociale huurwoningen – de behoefte aan sociale huurwoningen is in Oene lager dan het landelijk gemiddelde – te verlagen en toe te delen aan de goedkope koop. De Hervormde Gemeente te Oene onderzoekt de mogelijkheden om de opbrengsten in te zetten voor de aankoop van [een deel van] de huurwoningen. Wij krijgen dan meer mogelijkheden om de woningen te verhuren aan kandidaten uit Oene¹.

Stedenbouw & Architectuur

8. **Vraag:**

Waarom krijgen wij een blok rijwoningen voor de deur?

Antwoord:

Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met een evenwichtige verdeling van woningtypologieën, prijsklassen en doelgroepen. De structuur sluit aan bij de bestaande wijk.

Landschappelijk [groen & water]

9. **Vraag:**

De 'grote' wetering moet zijn de 'nieuwe' wetering! Klopt de afwatering wel?

Antwoord:

Op de kaart is dit inderdaad verkeerd aangegeven. Aan de westzijde van het plan loopt de Nieuwe Wetering. Het waterhuishoudkundige plan d.d. 17 juni 2022 is besproken met deskundigen waaronder het Waterschap. We gaan uit van het principe 'vasthouden – bergen – afvoeren'. In het plan zijn wadi's opgenomen met een totale capaciteit van 70mm/m² verharding. De afvoer gaat uiteindelijk naar de Nieuwe Wetering.

10. **Vraag:**

Hoe wordt onderhoud en beheer van het groen geregeld

Antwoord:



Na de aanleg wordt het openbare gebied overgedragen aan de gemeente Epe. De gemeente Epe is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het openbare groen. Groene afscheidingen tussen privé en openbaar terrein gaan over in eigendom naar de bewoners. Contractueel wordt vastgelegd dat zij het groen moeten onderhouden.

11. Vraag:

Kan er blijvend groen aangebracht worden tussen de nieuwe wijk en de bestaande woningen die met de achterzijde naar de nieuwe wijk liggen.

Antwoord:

In het huidige plan is daar in voorzien. Er wordt een forse meidoornhaag aangeplant. De uitwerking zal afgestemd worden met de huidige bewoners.

Bereikbaarheid & parkeren

12. Vraag:

Komt er niet te veel verkeer door de aanliggende wijk?

Antwoord:

Het aantal verkeersbewegingen zal uiteraard toenemen. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie'. Het woningbouwplan genereert maximaal circa 300 verkeersbewegingen per weekdag. Dit aantal verkeersbewegingen kan via de wegen in het plangebied en de wegen in de omgeving worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

13. Vraag:

Kan er geen ontsluiting richting de Eperweg gemaakt worden?

Antwoord:

Een ontsluiting naar de Eperweg is niet noodzakelijk en wenselijk. Het plan ligt nog een heel stuk af van de Eperweg, met daartussen weilanden.

14. Vraag:

Wat wordt er gedaan aan inschijnende koplampen?

Antwoord:

Bij het indraaien of uitdraaien naar de nieuwe wijk is niet uit te sluiten dat tijdens schemering/donker koplampen van auto's inschijnen. Bewoners kunnen zelf wel maatregelen treffen door bijvoorbeeld het aanbrengen van groene erfafscheidingen.

15. Vraag:

De situatie rondom de speelplaats is nu al onveilig. De huidige oplossing is niet handig. Willen jullie daar naar kijken en proberen tot een andere oplossing te komen?

Antwoord:

Dit is een zeer terecht aandachtspunt. In het huidige ontwerp verdient dat meer aandacht. We gaan de speelvoorziening verplaatsen naar de nieuwe wijk. Het krijgt een meer natuurlijk karakter in combinatie met een wadi. We zullen dit verder uitwerken en bespreken met de buurt.

16. Vraag:

Kan het voorziene voet-/fietspad – over de huidige ontsluiting naar de agrarische percelen – komen te vervallen? Men vreest voor overlast en inkijk.

Antwoord:

Het is wenselijk om een verbinding voor langzaam verkeer naar het oude centrum te realiseren. Wij stellen voor om er alleen een wandelpad van te maken. Fietsbewegingen worden tegengegaan door het aanbrengen van geleide-hekken. Om de inkijk naar de aanpalende bestaande percelen te verminderen gaan we in overleg om – indien wenselijk – groene erfafscheidingen te plaatsen.



17. Vraag:

Er wordt hard gereden op de Gerrit ten Holteweg. Dat wordt met het extra verkeer nog erger. Wat wordt er aan gedaan.

Antwoord:

De gemeente Epe zal de verkeersveiligheid te zijner tijd met de huidige wijkbewoners bespreken.

Website

Op donderdag 30 juni 2022 is de website www.kloosterhofoene.nl online gegaan. De informatie is op deze wijze voor alle Oenenaren [en uiteraard een ieder] openbaar.

Alle beschikbare beleidsdocumenten, rapporten en plannen zijn via een link te downloaden. Nieuwsfeiten worden op de website gedeeld. De gestelde vragen en antwoorden zijn ook zichtbaar gemaakt op de site. Geïnteresseerden kunnen zich op de website inschrijven.

Informatieavond voor leden Hervormde Gemeente te Oene

Er zijn meerdere informatieavonden voor leden van de Hervormde Gemeente te Oene gehouden. De informatieavonden zijn besloten en alle vragen worden in vertrouwen behandeld. De Hervormde Gemeente te Oene laat zich bijstaan door de rentmeester.

Inloopmiddag voor alle Oenenaren

Er is op zaterdagmiddag 11 maart 2023 van 14.00 – 17.00 uur een inloopmiddag voor alle Oenenaren en omgeving gehouden. De inloopmiddag is aangekondigd in het regionale nieuwsblad Schaapskooi maar ook op www.oene-info.nl , www.kerkoene.nl en www.kloosterhofoene.nl

Tijdens de inloopmiddag zijn er 2 x 7 borden (A0-formaat) getoond met alle informatie over de verschillende woning categorieën en het stedenbouwkundig plan. Tevens is er een 3D-animatie getoond. Alle getoonde informatie is vanaf deze datum ook op de website Kloosterhof Oene geplaatst

Voor de financieringsmogelijkheden kon men terecht bij een financieel adviseur.

De toewijzingscriteria zijn kenbaar gemaakt en staan ook op de website. Belangstellenden kunnen zich van 11 maart tot en met vrijdag 14 april voorinschrijven. Starters moeten bij de voorinschrijving een financiële check uploaden. Op basis van de voorinschrijvingen wordt er met de gemeente Epe gekeken in hoeverre het bouwprogramma op detailniveau aangepast moet worden.

De inloopmiddag is zeer goed bezocht en de reacties waren zeer positief. De pers was aanwezig en dat heeft een mooi artikel in de Stentor opgeleverd.

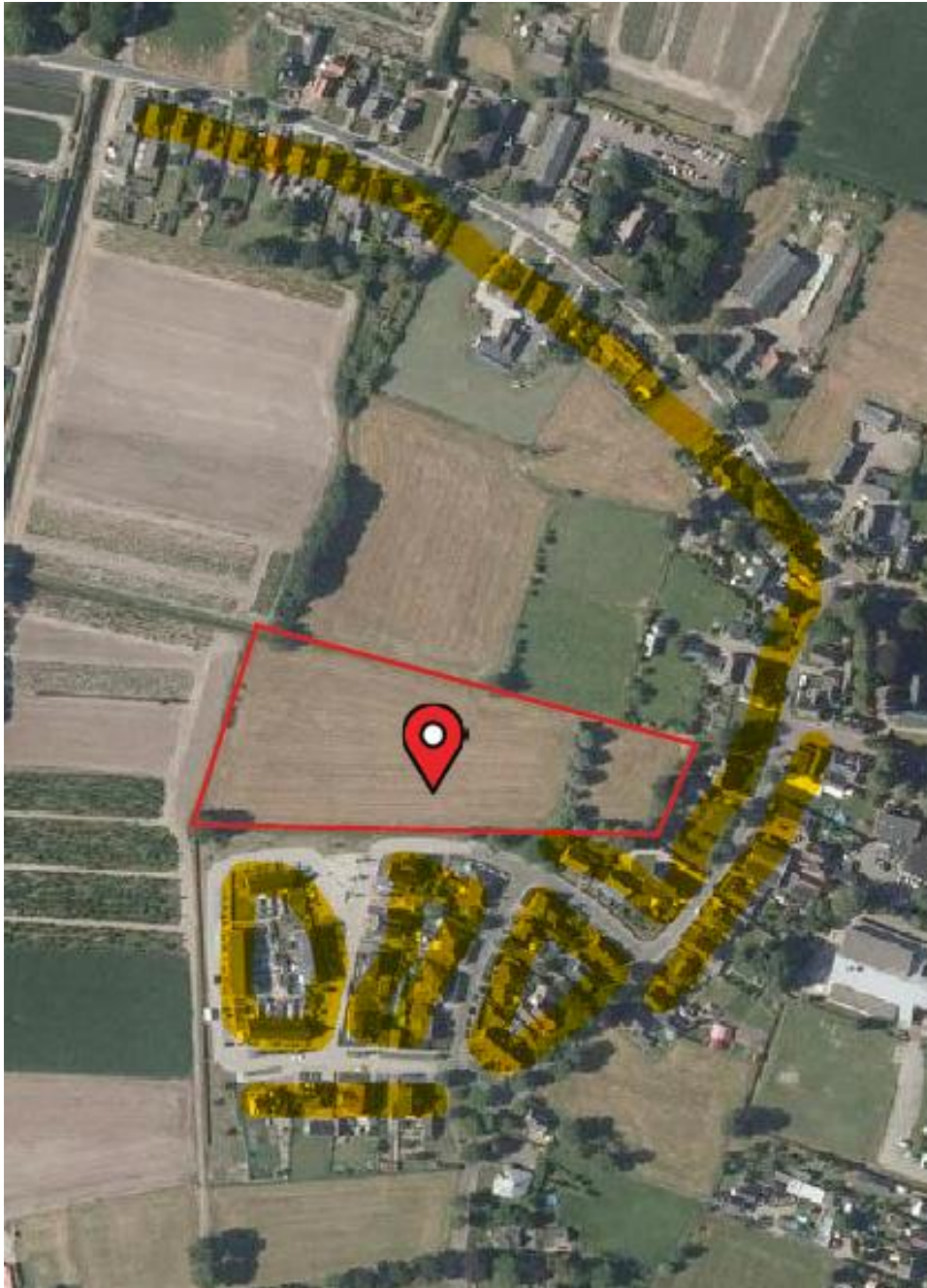
Vereniging Oener Belang

Zoals aangegeven is de uitslag van de enquête gehouden door Oener Belang eind 2019/begin 2020 mede de input geweest voor het programma. Oener Belang is voor de inloopavond met de buurt 29 juni 2022 uitgenodigd. Zowel mondeling via de voorzitter als schriftelijk via het secretariaat.

Oener Belang heeft op 6 maart 2023 een brief geschreven aan het College van Kerkrentmeesters. De projectgroep heeft Oener Belang vervolgens uitgenodigd voor een informeel gesprek. Het gesprek heeft plaatsgevonden op woensdag 20 september. Oener Belang gaf aan dat ze blij waren dat er zo'n mooi initiatief ligt en gaf ons de complimenten voor de uitwerking.



Bijlage 1 Genodigden inloopavond buren



Bijlage 2a Voorlopig stedenbouwkundig plan (getoond tijdens inloopavond burenen)





Bijlage 2b **Mogelijke architectuurthema's (getoond tijdens inloopavond bureu)**



Er is een lichte voorkeur uitgesproken voor 'traditioneel metselwerk'



Bijlage 3 Vragen en suggesties tijdens de inloopavond

No.	Vragen	Suggesties	Opmerkingen	Voorkeur architectuur
1	Waarom zoveel starterswoningen?	Geen wegen rondom speeltuintje Fatsoenlijke gezinswoningen met minimaal 3 slaapkamers Zorg voor gefaseerde verkoop		Conform eisen andere wijk
2	Hoe onderhoud wilgen/sloten?	Alleen verkochte woningen bouwen Alleen voor Oenenaren of oud-Oenenaren Uitweg naar Eperweg i.v.m. veiligheid en overlast		Traditioneel metselwerk
3				
4	Waarom zoveel woningen?			
	Is er wel zoveel belangstelling?			
	[al jaren geleden protest via GW vd Snel]			
5			Er zou nooit gebouwd worden op deze grond! Karkater dorp met open weiden gaat verloren We verliezen ons uitzicht Jaren geleden al handtekening gezet om woningbouw te voorkomen [bij GW vd Snel]	
6		Veiligheid speeltuin [huidige wegenstructuur erg onveilig voor kinderen]		combi eigenzinnig en traditioneel
7	Hoe haal/hou je jonge Oener gezinnen in Oene? Hebben jullie de jeugd gevraagd wat ze willen? [landelijke voorkeur is iets anders]			combi eigenzinnig en traditioneel
8		Ontsluiting langs een speeltuin is niet veilig		
9		Voorkeur geen uitvalswegen rondom de wijk ivm sluisverkeer Rust behouden binnen de grenzen van Oene Denk eens aan Van Laar Wapenveld		Eigenzinnig en/of combi
10	Is de aannemer al bekend?			



Bijlage 4 Toewijzingskaart

