

20 november 2022

Woonerf De Plantage

Inleiding

Woonerf De Plantage is een initiatief van de Stichting Vormen van Wonen en de eigenaren van kwekerij De Kleine Plantage.

De tuin van de kwekerij met de diversiteit aan bomen en planten en de ligging aan de rand van de wierde van Eenrum inspireerden deze initiatiefgroep om een droom te realiseren; samen met anderen wonen in een groene omgeving, als goede buren, met aandacht voor de tuin. Binnen gestelde kaders je eigen woning bouwen met de nadruk op duurzaamheid.



Historie

Het aanzicht aan de oostzijde van het dorp Eenrum wordt gevormd door een haag met een rij knotwilgen. Achter deze haag ligt een 1,2 hectare grote tuin met de kwekerij van Fleur van Zonneveld en Eric Spruit: De Kleine Plantage.

Vanaf 1986 hebben zij met veel liefde de tuin en kwekerij gevormd tot een plek waar veel bezoekers naar toe kwamen voor de tuinen, planten en bijbehorende activiteiten. In 2022 is de kwekerij gestopt.

Het is de bedoeling dat op deze mooie plek in 2023 het Woonerf De Plantage gerealiseerd wordt.

Doelstellingen

Woonerf De Plantage heeft twee belangrijke doelstellingen.

1. In deze woongemeenschap staat goed nabuurschap centraal; er is aandacht voor elkaar, we helpen elkaar en er is respect voor ieders privacy.
2. De toekomstige bewoners bouwen, wonen en leven in de groene omgeving van een tuin; er is aandacht voor duurzaamheid.

De essentie van deze tuin wordt bepaald door hagen, een diversiteit aan bomen en heesters, vaste- en stinzenplanten, die kenmerkend zijn voor de sfeer van De Kleine Plantage. Dit zal in eerste instantie de basisopzet van het woonerf bepalen. De nieuwe bewoners bouwen dit verder uit en laten het evolueren.

De gezamenlijke tuin met terrassen en schuren, ongeveer 3600 m² groot, is een belangrijk aandachtspunt voor de toekomstige bewoners.

Hoe ver zijn we.

Er is de afgelopen jaren uitvoerig overleg geweest met de politiek, de overheden en onderzoeksinstellingen (grondonderzoek, archeologisch onderzoek, ecologisch onderzoek, wateronderzoek). Alle partijen staan positief t.o.v. het plan. De noodzakelijke onderzoeken zijn gedaan en goed bevonden.

Haiko Meijer van Onix architecten heeft het beeldkwaliteitsplan gemaakt en zorgt voor de samenhang van het geheel. In het beeldkwaliteitsplan staan de randvoorwaarden voor de individuele bouw.

De stichting heeft voor deze plannen de input gegeven en is betrokken bij de uiteindelijke formulering en opstelling van het nieuwe bestemmingsplan, dat door bureau BügelHajema is geschreven.

Sinds 1 september 2022 is het bestemmingsplan met de bestemming 'wonen' definitief.

Begin 2023 worden de kavels verkocht. Vervolgens worden op basis van de bouwtekeningen de omgevingsvergunningen voor de individuele huizen aangevraagd.

De aanleg van de infrastructuur start waarschijnlijk in maart 2023 en de bouw van de huizen zal naar verwachting in 2023 na de bouwvak beginnen. We streven ernaar dat de bouwperiode uiterlijk eind 2024 is afgerond. Voor de bouw gelden de voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan en uit het meer toegespitste kavelpaspoort. Deze betreffen o.m. het bouwoppervlak, de hoogtes, materiaalkeuze etc.



Bouw en duurzaamheid

We hebben Onix (architect) en het houtskeletbouwbedrijf De Bouwderij uit Groningen (onderdeel van Kooi Appingedam) aangetrokken voor het ontwerpen en bouwen van de woningen. We werken met één architect en één bouwbedrijf. Dit met het oog op beheersing van de totale kosten, een soepele voortgang van de bouw en aanleg van de infrastructuur.

Om zicht te krijgen op de bouwkosten zijn modules ontworpen die zich goed lenen voor houtskeletbouw. Van 6x6, 9x6 en van 15x6 BVO (Bruto Vloer Oppervlak)!! Deze modules kunnen aan elkaar gekoppeld of zelfstandig gebruikt worden. En ze kunnen desgewenst uitgebreid worden met eenheden met een maximale overkapping van 6 meter. De gevelindeling, dak e.d. kunnen in overleg met het bouwbedrijf zelf bepaald worden. De binnenindeling kan naar wens variëren. De woningen zullen gasvrij verwarmd worden door duurzame energiebronnen. De bewoners treden gezamenlijk op in de contacten met architect en bouwbedrijf. Maar ieder sluit met Onix en De Bouwderij een individuele opdracht en koopovereenkomst.

Op basis van het huidige prijspeil moet men bijvoorbeeld voor een module van 90m² BVO inclusief grond, mandelen en participatie in de bestaande gebouwen rekenen op prijzen van tenminste € 450.000,- v.o.n.

De Bouwderij geeft daarbij aan dat een buffer van 15% verstandig is.

Bij de bouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande beplanting. Het streven is om een hoge mate van biodiversiteit te krijgen die aantrekkelijk is voor mens en dier.

De huizen gaan op in een groen geheel.

De schuren van de bestaande kwekerij krijgen een nieuwe bestemming ten gunste van de toekomstige bewoners.

Hoe gaat het eruit zien...

Het plan omvat 9 koopwoningen. Aan de akkerkant komen vier grote percelen. De huidige hagen vormen de begrenzing voor de kavelindeling.

Aan de dorpskant komen drie kleine en twee middelgrote percelen.

Ieder koopt een eigen kavel in grootte variërend van 330 m² tot 1300 m². Binnen deze kavels is het bouwvlak aangegeven. Alleen op het bouwvlak mag gebouwd worden. En tevens is aangegeven per kavel hoe groot de maximale footprint mag zijn, d.w.z. de maximale bebouwde oppervlakte inclusief schuur, veranda etc. Verdere voorwaarden staan in het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort.

Voor de grensafscheidingen tussen deze percelen wordt gebruik gemaakt van beplanting.

Er worden geen schuttingen of andere harde materialen gebruikt.

Het erf is autoluw. Eén parkeerplaats per kavel is toegestaan.

Vanaf de toegang loopt een slingerend pad van vijf meter breed dat naar de achteruitgang versmalt. Voor auto's geen doorgaande route. Aan weerszijden van dit pad komen vijf meter brede groenstroken in de sfeer van De Kleine Plantage. In deze groenstroken komen de opritten naar de diverse percelen.

Dit gemeenschappelijke groene erf van in totaal ongeveer 3400 m² (gezamenlijk mandelig bezit) zal samen met de gebouwen en terrassen door de toekomstige bewoners beheerd worden. In eerste instantie zal deze taak gedelegeerd worden aan de Stichting Vormen van Wonen. Voor gezamenlijk gebruik zijn er een moestuin, een tunnelkasje, grote terrassen, de voormalige winkel en een grote kapschuur met werkplaatsen, parkeergelegenheid.

Bomen worden waar mogelijk gespaard. Dit heeft als consequentie dat de weg zich als het ware om de bomen heen plooit en dat er voor de huizen soms een creatieve oplossing

Ben je (jullie) geïnteresseerd in dit project, stuur dan een mail (met ingevuld interesseformulier waarin jullie namen, adres, woonplaats, gezinssamenstelling, leeftijden, telefoonnummer) naar de Stichting Vormen van Wonen t.a.v. Clemens Lutz: c.h.m.lutz@rug.nl. We nemen dan z.s.m. contact op om een en ander te bespreken en om afspraken te maken voor bezoek aan het Erf en een gesprek met toekomstige bewoners. Voorafgaand aan dat bezoek en gesprekken sturen we een vragenlijst, het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort op. We streven naar een gevarieerde samenstelling

van de bewonersgroep met het oog op de verhoudingen man-vrouw, eenpersoons-meerpersoonshuishouden, werkend-gepensioneerd, jong-oud,.... Naar aanleiding van het gesprek, waarop de ingevulde vragenlijst aan de orde zal komen, hopen we te ontdekken of we met elkaar door willen gaan.

Reken op het volgende;

- Het is geen gespreid bedje. Al de toekomstige eigenaren zullen uitgaande van de modules met Onix en De Bouwderij moeten overleggen over de individuele wensen en zullen met De Bouwderij financiële afspraken moeten maken met betrekking tot de definitieve bouw. Hoe meer we hierin gemeenschappelijk optreden, des te beter. Samen sterk.
- Op het ogenblik zijn er meerdere commissies actief: bouwcommissie, tuincommissie, 'contracten en aktes'-commissie, kavelpaspoort-commissie, en er kunnen nog andere commissies gevormd worden. We verwachten dat ieder in een commissie participeert.
- De bouwkosten zijn tegenwoordig door verschillende omstandigheden schrikbarend hoog. De Stichting Vormen van Wonen heeft in overleg met Onix en De Bouwderij hier uitgebreide gesprekken over gevoerd en is tot de conclusie gekomen dat bouwvolume, standaardisering en gelijktijdigheid van bouw kostenbesparend zijn.
- Er kan niet met een eigen architect of aannemer gebouwd worden. De ingrediënten van het modulesysteem, dat door Onix ontworpen is, vormen het uitgangspunt voor de door de Bouwderij te bouwen woningen. Met een aantal toekomstige bewoners zijn in een eerder stadium andere afspraken gemaakt.