



# Patio

OEGSTGEEST

Oegstgeest  
Rhijngesterstraatweg 43

27 november 2023

# Voorwoord

Met trots presenteren wij u onze plannen voor de Patio, een uniek project gelegen in het hart van Oegstgeest. Onze visie is gericht op het verrijken van de buurt en het creëren van iets buitengewoons. De Patio wordt een harmonieuze toevoeging aan de omgeving, waarbij we streven naar een doordachte benadering van conceptontwikkeling en realisatie.

Wij benadrukken dat het voliggende een concept is. Op basis van de NvU en stedelijke randvoorwaarden zoals besproken met de stedenbouwkunidge van de Gemeente Oegstgeest. Wanneer de NvU is vastgesteld en de anterieure overeenkomst is ondertekend zal dit concept de basis zijn voor het verdere ontwerp van Patio.

Wij geloven in de kracht van samenwerking en nodigen belanghebbenden uit om deel te nemen aan dit opwindende proces. Door gezamenlijke inspanningen willen we een duurzame en levendige gemeenschap tot stand brengen. De Patio belichaamt niet alleen hoogwaardige woningen, maar ook een levensstijl die de unieke kenmerken van Oegstgeest omarmt.

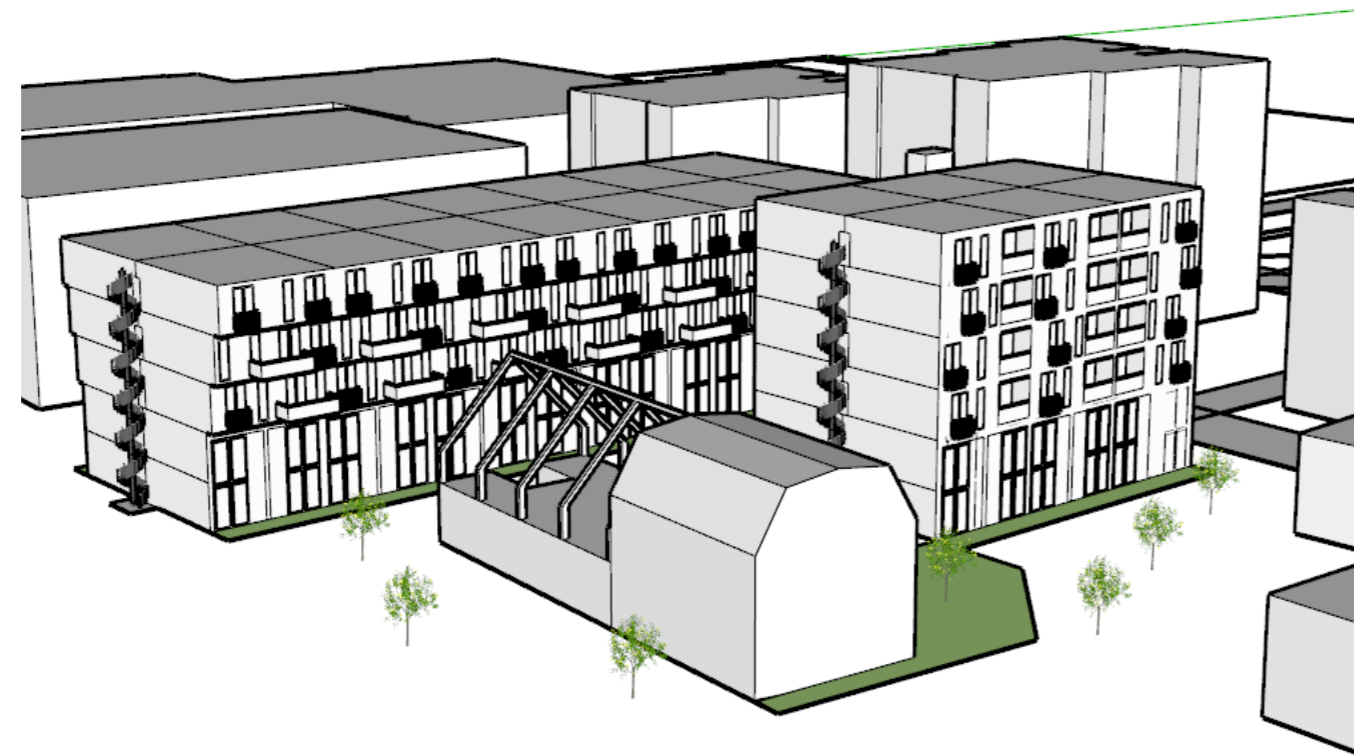
Laten we samen de poort openen naar een nieuwe fase in de herontwikkeling en de gemeenschapsofbouw.

Met vriendelijke groet,

Fransje Sprunken

# Content

Highlights Patio.....	5
Kaart.....	6
Locatie.....	7
Omgevingsbeelden.....	8
Kadastrale kaart.....	8
Grondruil Meerwonen.....	9
Topografische tijdreis.....	10
Geschiedenis.....	11
Eisen Parochie.....	12
Plankaart.....	13
Plein en Groen.....	14
Referenties.....	15
Het concept.....	16
Programma.....	24
Verdiepingen.....	28
Gevels.....	32
Duurzaamheid.....	34
Wensplanning.....	36
Participatie.....	37
Colofon.....	38



# Highlights Patio



## Dorps karakter

Ervaar het warme dorpsleven omringd door de natuur, waar de Patio een eigentijdse woonomgeving creëert die perfect aansluit bij de charmante sfeer van Oegstgeest.



## Divers woonaanbod

De Patio voorziet in een gevarieerd woonprogramma met verschillende woningtypes, ontworpen voor diverse doelgroepen, waaronder zorg, het midden- en hogere segment.



## Betaalbare woningen

Een breed scala aan betaalbare woningtypes, zodat diverse doelgroepen zich kunnen vestigen in de Patio en genieten van al het moois dat Oegstgeest te bieden heeft.



## Cultureel aanbod en voorzieningen

Ontdek het rijke culturele aanbod van Oegstgeest, variërend van lokale kunstgalerijen tot gezellige boetiekjes. De Patio bevindt zich op loopafstand van het bruisende centrum met de daarbij hoorende faciliteiten.



## Gunstige ligging

Ons project bevindt zich op korte afstand van belangrijke verkeersknooppunten en biedt directe toegang tot het openbaar vervoer, waardoor je moeiteloos kunt reizen naar diverse bestemmingen.



## Duurzame woningen

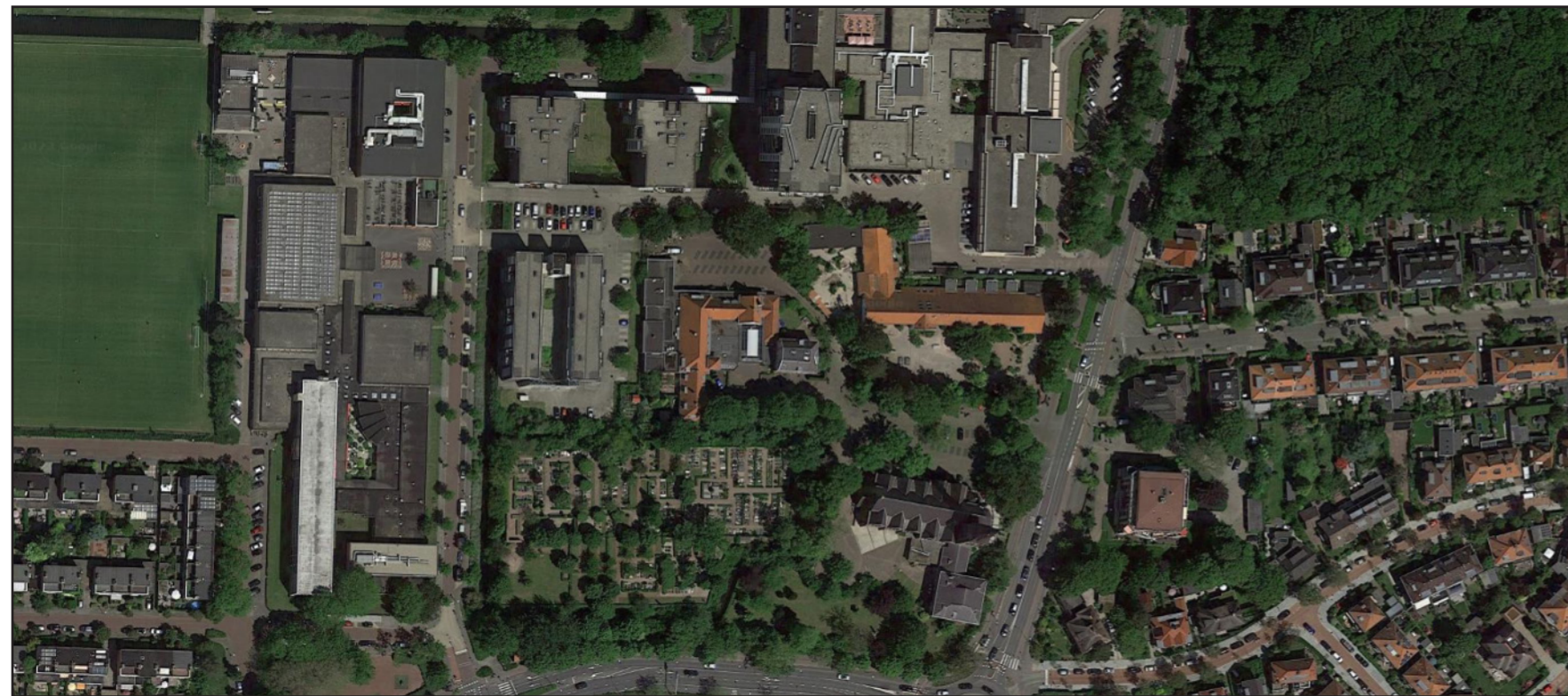
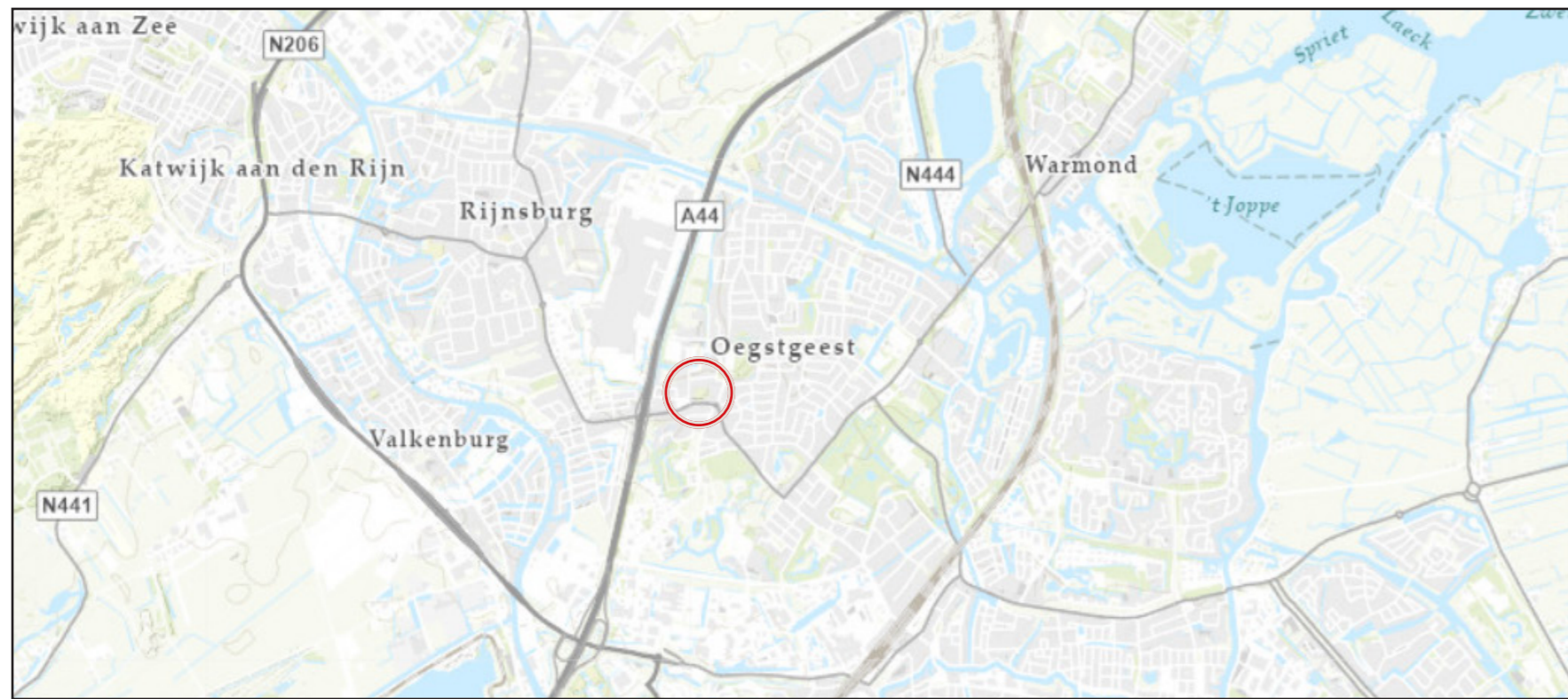
Comfortabele woningen waar duurzaamheid hoog in het vaandel staat, in lijn met de milieubewuste instelling van Oegstgeest.



## Gezinsvriendelijk

Oegstgeest staat bekend om zijn gezinsvriendelijke sfeer, mede dankzij de veilige omgeving en de uitstekende onderwijsfaciliteiten die het dorp rijk is.

# Kaart



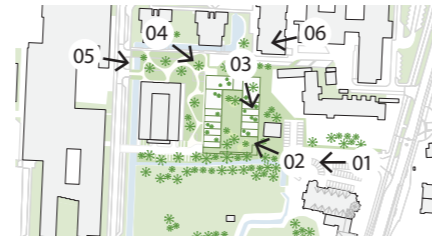
# Locatie

*De locatie van Patio kenmerkt zich door de verschillende maatschappelijke burenen, Marente, Het Rijnlands Lyceum, De Jenaplanschool, BSO Vuur & Vlam, MeerWonen en de Willibrord Parochie. Met respect en oog voor onze burenen willen wij een passende aansluiting maken bij de directe omgeving.*



# Omgevingsbeelden

De locatie is bereikbaar vanuit het Noordwesten, langs het Rijnlandslyceum, en vanuit het Oosten, over het terrein van de parochie. Hoewel het een intieme plek is, is er met name aan de Noordzijde behoefte aan sociale veiligheid. Het huidige parkeerterrein van La France wordt daarom omgevormd tot het entreegebied, dat zich opent naar de bestaande bebouwing.



01



02



03



04

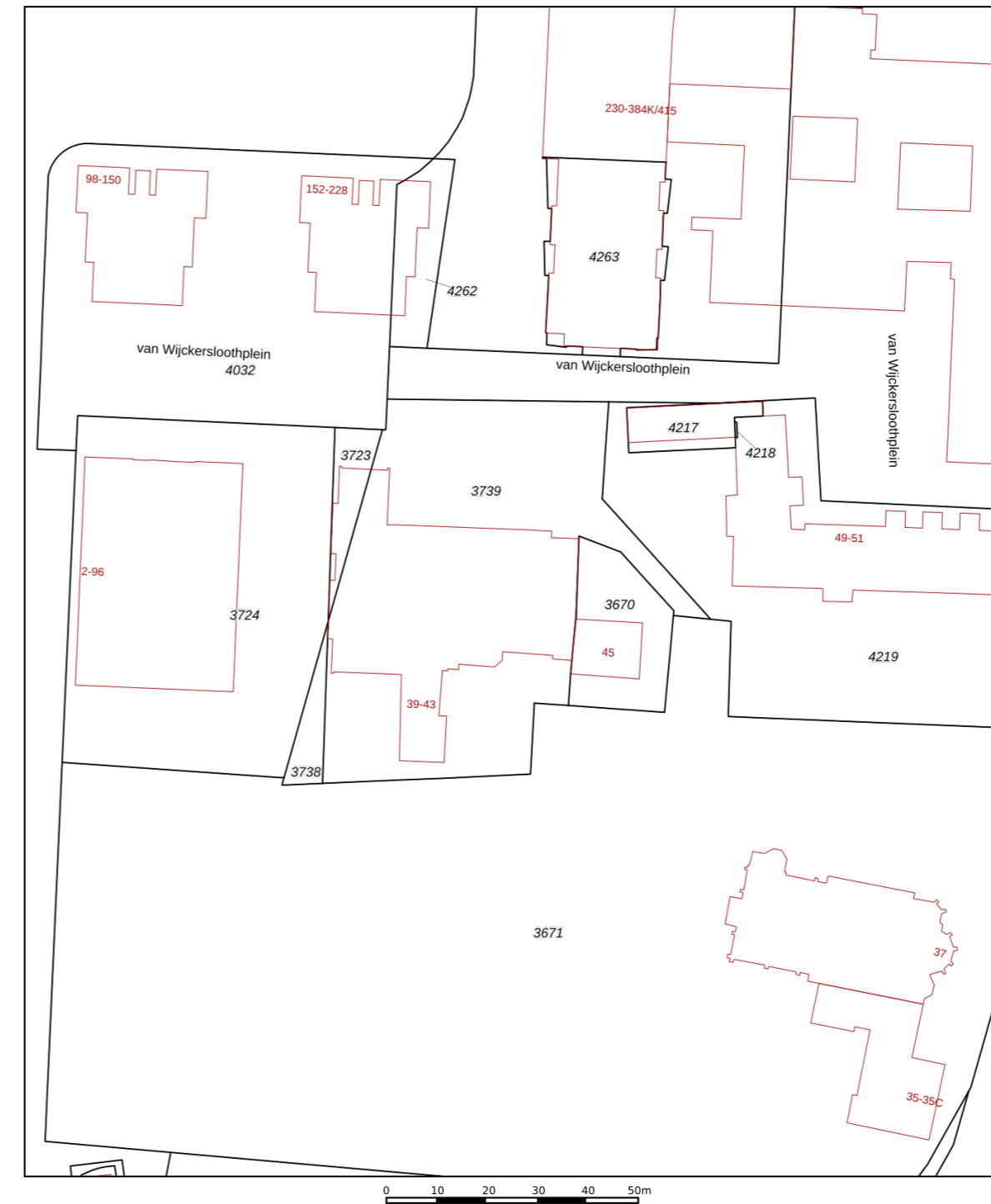


05



06

# Kadastrale kaart



De bijgevoegde kadastrale kaart toont al een belangrijke opgave voor het plan de Patio. Rondom het gehele gebied is er namelijk geen directe aansluiting met de openbare weg. Naastgelegen grondeigenaren zijn dan ook onze partners. Met MeerWonen zien wij in het bijzonder een zeer nauwe samenwerking.

# Grondruil MeerWonen



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Oegstgeest

Sectie B

Perceel 3739

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Volgens de gemeentelijke parkeernorm is er een grote vraag naar parkeerplaatsen op een beperkte ruimte. Om deze effectief te realiseren in een parkeergarage, is een grondruil met MeerWonen, met betrekking tot een smalle strook, noodzakelijk. Als tegenprestatie zullen wij het omliggende maaiveld met parkeren herinrichten wat resulteert in hoogwaardige parkeergelegenheden en meer groen.

# Topografische tijdreis

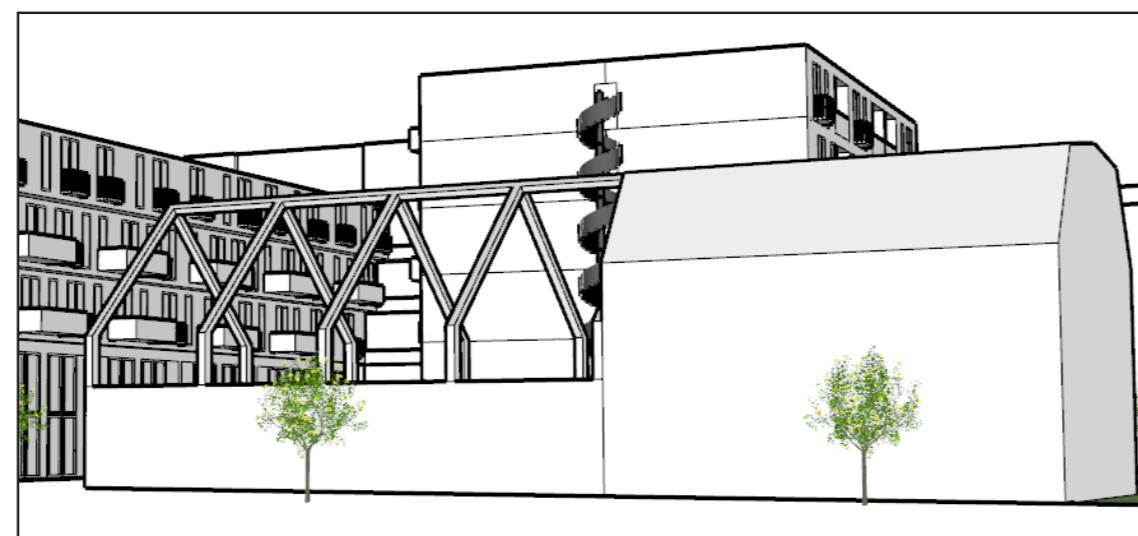


# Geschiedenis

Met een diepe waardering voor historie richten wij onze blik op de betekenis van deze plek. Eens stond hier een klein kerkje naast de oude pastorie, een geschiedenis die we graag in ere herstellen. Op deze symbolische locatie nodigen we bewoners en omwonenden uit om elkaar te ontmoeten, terwijl het bijzondere bouwwerk tevens dient als een gezamenlijke fietsenstalling.



Oude R.K. Kerk van 1772 met toren en de - nu nog aanwezige - pastorie. Recht tegenover de pastorie was de opgang naar het kerkhof.

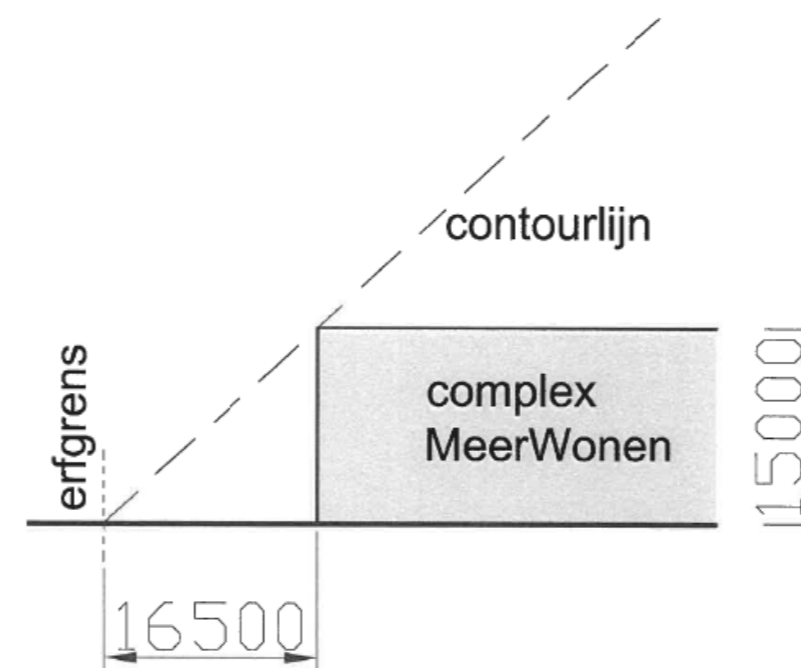


# Eisen Parochie

Tijdens de aankoop van de locatie is er in goed overleg met de parochie gekeken naar hoe Patio met respect voor de naastgelegen begraafplaats ontwikkeld kan worden. Hieruit zijn twee belangrijke uitgangspunten geformuleerd. Deze zullen wij dan ook respecteren in de verdere uitwerking van de plannen.

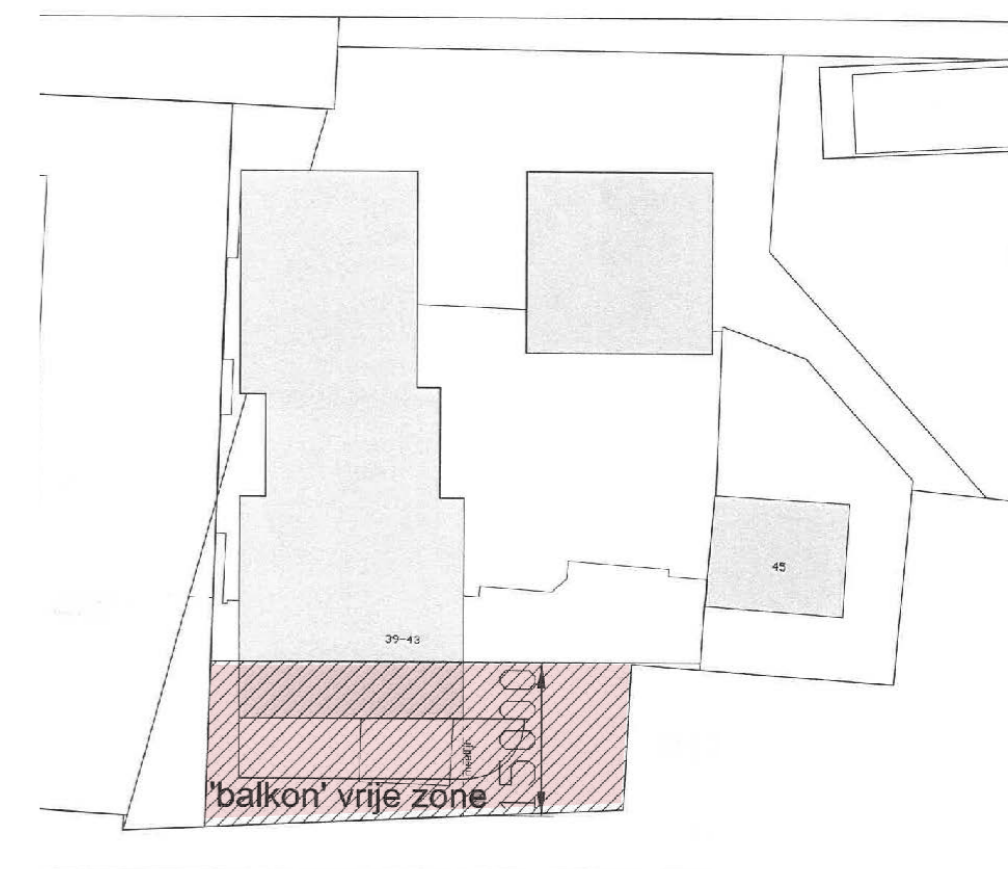
## Contourlijn

Het nieuw volume moet binnen de contourlijn die vanaf de erfgrens loopt tot een punt 16,5m uit de erfgrens en 15m hoog.



## Balkonvrije zone

In de zone tot 15m vanaf de erfgrans aan de begraafplaats mogen zich geen buitenruimtes bevinden en buitenruimtes mogen niet richting de begraafplaats worden georiënteerd.



# Plankaart

*In nauw overleg met zowel de parochie als de stedenbouwkundige van de Gemeente hebben we doelbewust gekozen voor een open opzet. In plaats van een gesloten bouwblok streven we naar een doorwaadbaar plan met een open karakter vanuit diverse perspectieven. Bovendien hebben we ervoor gezorgd dat de bebouwing een respectabele afstand behoudt tot het naastgelegen Rijksmonument, de voormalige pastorie.*



— Patio, Oegstgeest

# Plein en groen

*Door het ondergronds bouwen van de parkeergarage spelen wij zo veel mogelijk ruimte vrij voor groen. Natuurlijke beplanting en fijne zitplekjes zorgen voor rust lucht en ruimte.*





# Referenties



*De architectuur wordt gekenmerkt door een natuurlijke en zachte uitstraling, naadloos passend bij het historische karakter van de plek. Tegelijkertijd is het eigentijds, met het gebruik van duurzame materialen zoals hout, waarmee we een brug slaan tussen verleden en toekomst.*

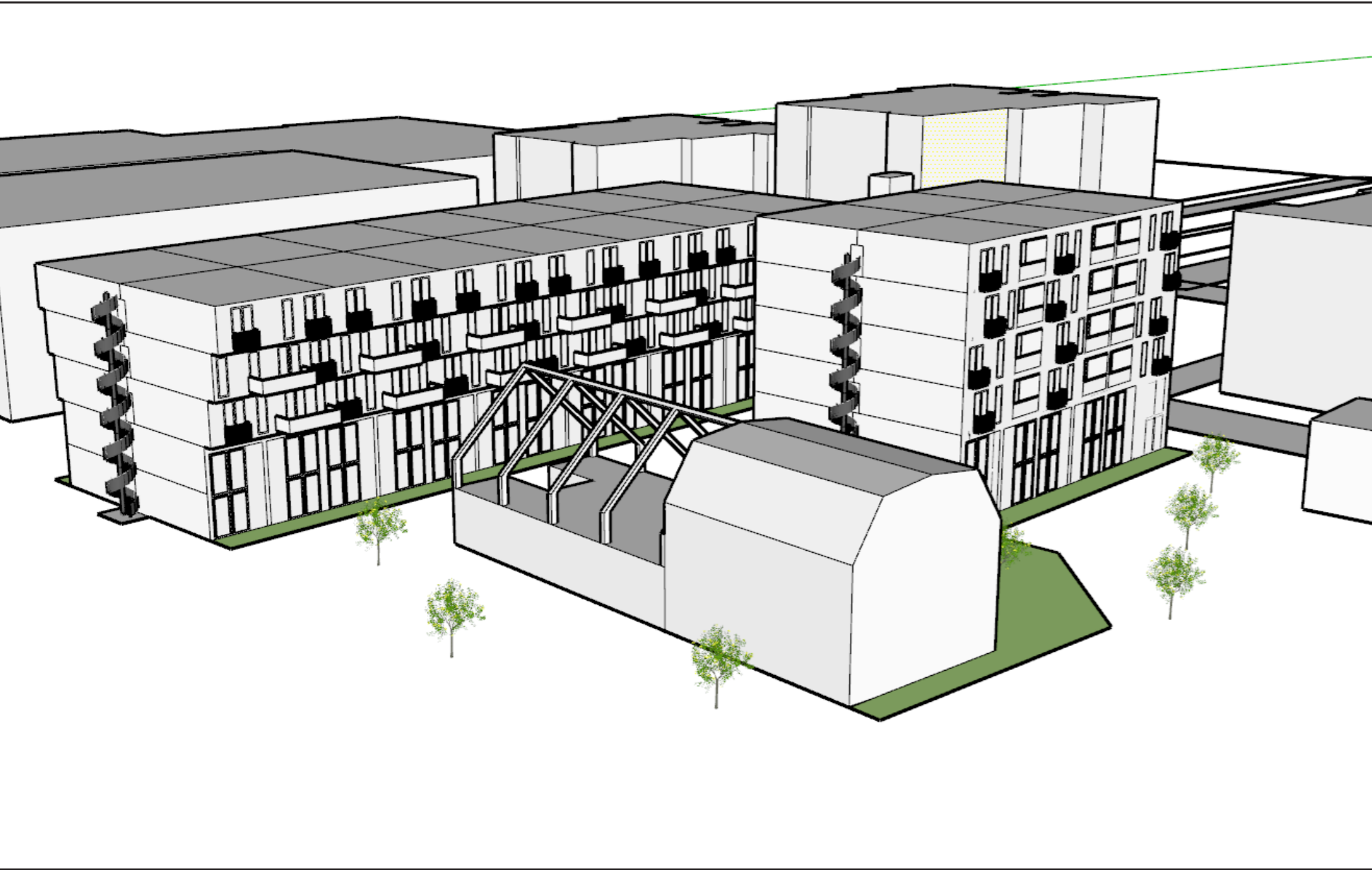
# Referenties



# Het Concept

Groen doortrekken in het plangebied

*In lijn met het principe dat de schaal van de omliggende bebouwing maatgevend is voor het ontwerp van Patio, laten we rondom het historische monument, de pastorie, bewust ruimte voor licht en lucht. De nieuwbouw voor MeerWonen is ontworpen in harmonie met de bebouwing aan het noorden, waarbij het langgerekte blok qua hoogte naadloos aansluit op de bestaande bebouwing van MeerWonen.*



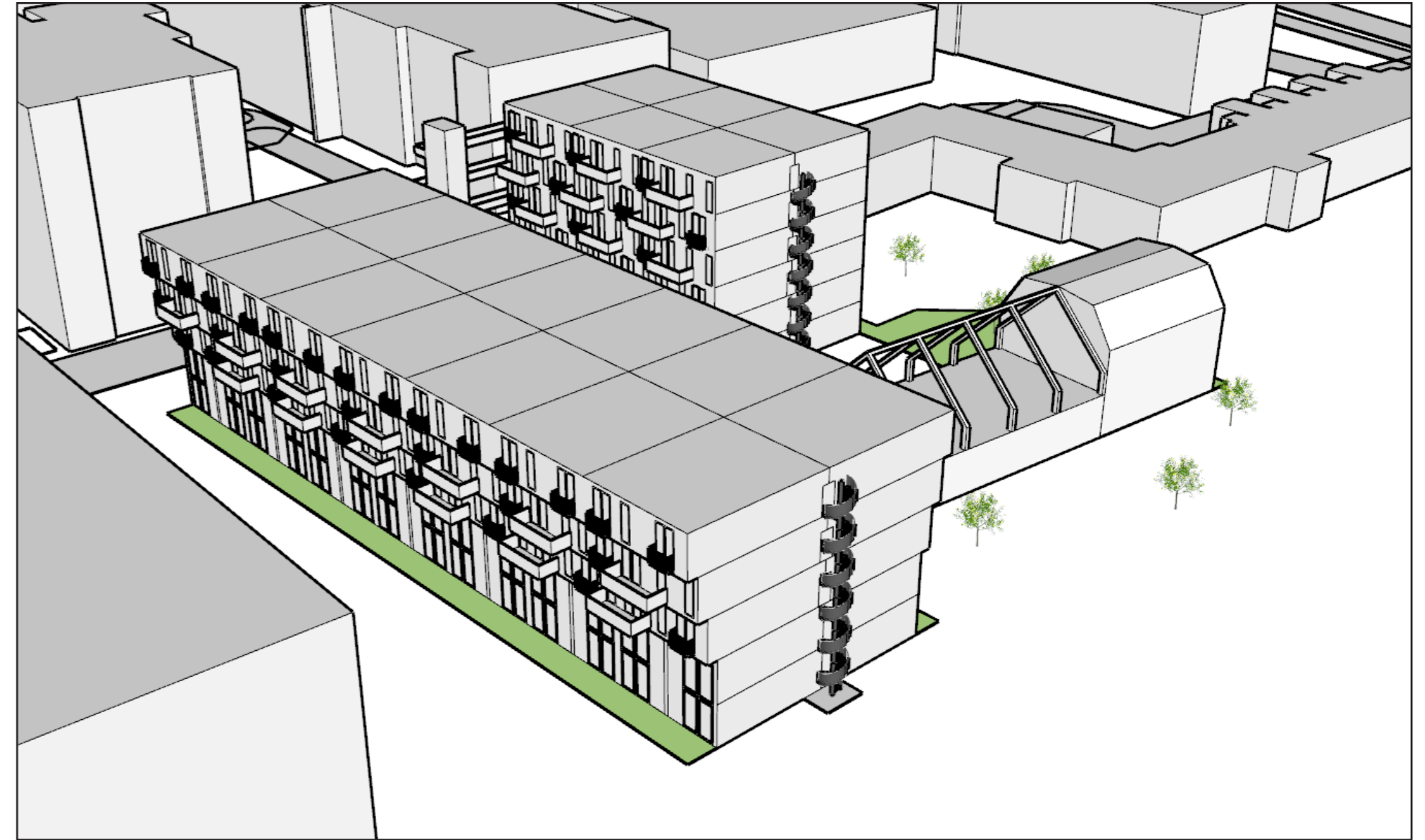
# Centrale ontmoetingsplek midden in het plangebied



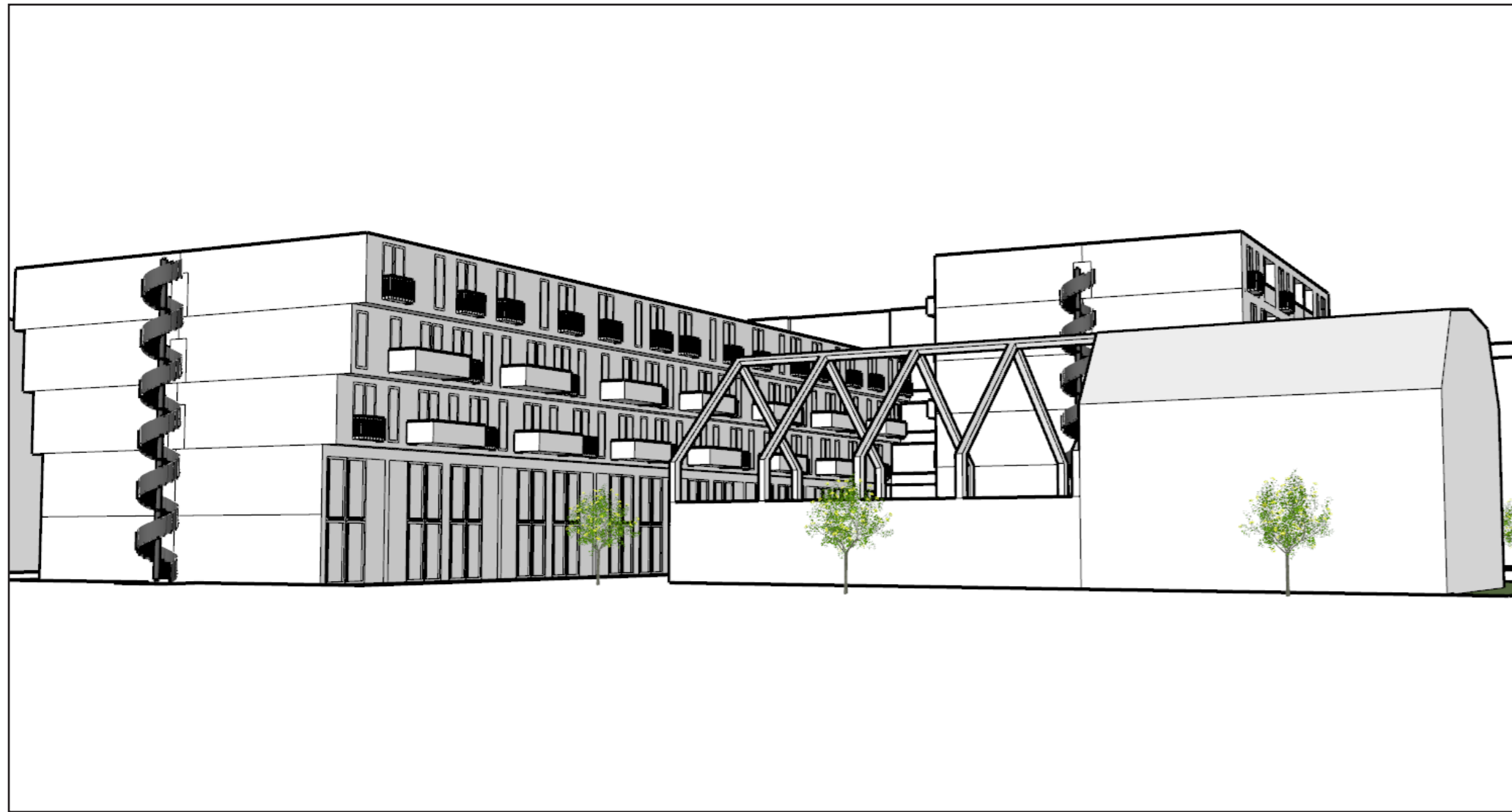
Groene galerijen verbinden de gebouwen



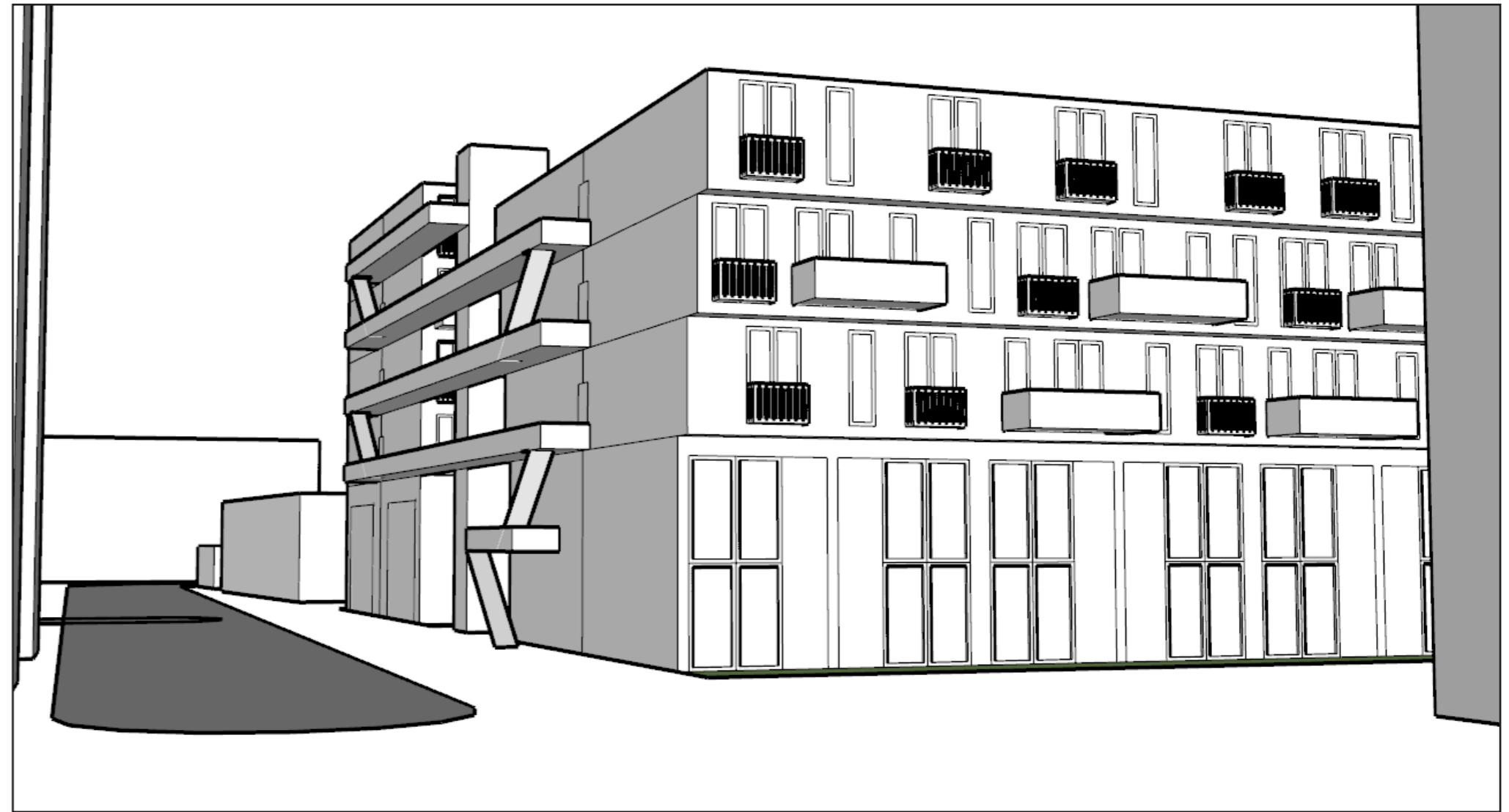
Voordeuren aan de straat om veiligheid te verbeteren



Geen directe ramen en buitenruimtes richting de begraafplaats



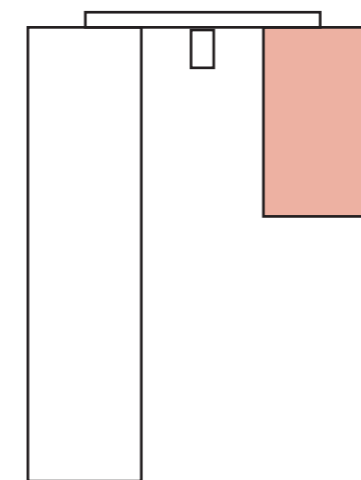
Centrale ontmoetingsruimte aan de entreezijde, voor burens en bewoners



# Programma

Programma - breakdown	Aantallen	Totaal BVO (m <sup>2</sup> )	Totaal GBO (m <sup>2</sup> )	Vormfactor	Unit BVO (m <sup>2</sup> )	Unit GBO (m <sup>2</sup> )
Sociale huur zorgwoningen	34	2.560	2.186	85%	75,29	64
Middeldure huur/koop	28	2.022	1.820	90%	72,22	65
Vrije sector koop	42	3.547	3.192	90%	84,44	76
<b>STTL Wonen</b>	<b>104</b>	<b>8.129</b>	<b>7.198</b>			
Parkeren + bergingen verdiept	108	2.862	2.650	95%	26	25
Parkeren sociaal (terrein MeerWonen)	44					
STTL Parkeren	<b>152</b>					
<b>Norm Parkeren</b>	<b>Aantallen</b>	<b>Norm bewoner</b>	<b># PP bewoner</b>	<b># PP bezoek</b>	<b># PP TTL</b>	
Sociale huur zorgwoningen	34	1,30	44	0	44,20	
Middeldure huur/koop	28	1,30	36	0	36,40	
Vrije sector koop	42	1,70	71	0	71,40	
<b>STTL wonen</b>			<b>152</b>	<b>0</b>	<b>152</b>	
<b>TTL</b>	<b>104</b>		<b>152</b>	<b>0</b>	<b>152</b>	

# De Appartementen

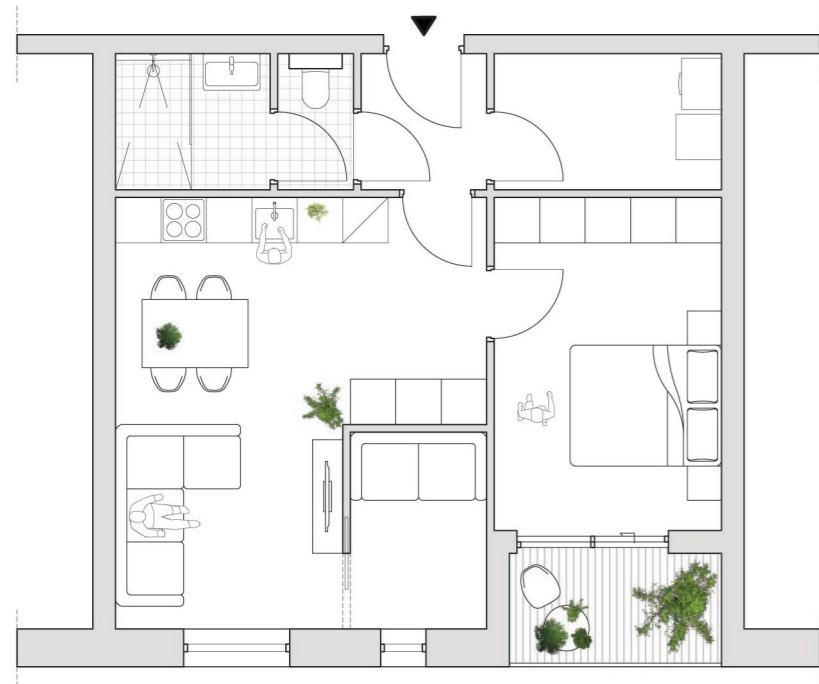


Doelgroep  
Ouderen - Oegstgeesterhofjes

De Guus Bannenberg van de Oegstgeesterhofjes heeft met veel enthousiasme gereageerd op onze nieuwe plannen voor Patio. De ouderen uit hun community kunnen met zorg voor elkaar samenleven in ons plan. Met een stukje ondersteuning vanuit Marente kunnen zij zo lang mogelijk zelfstandig wonen.



# De Appartementen



Met loggia



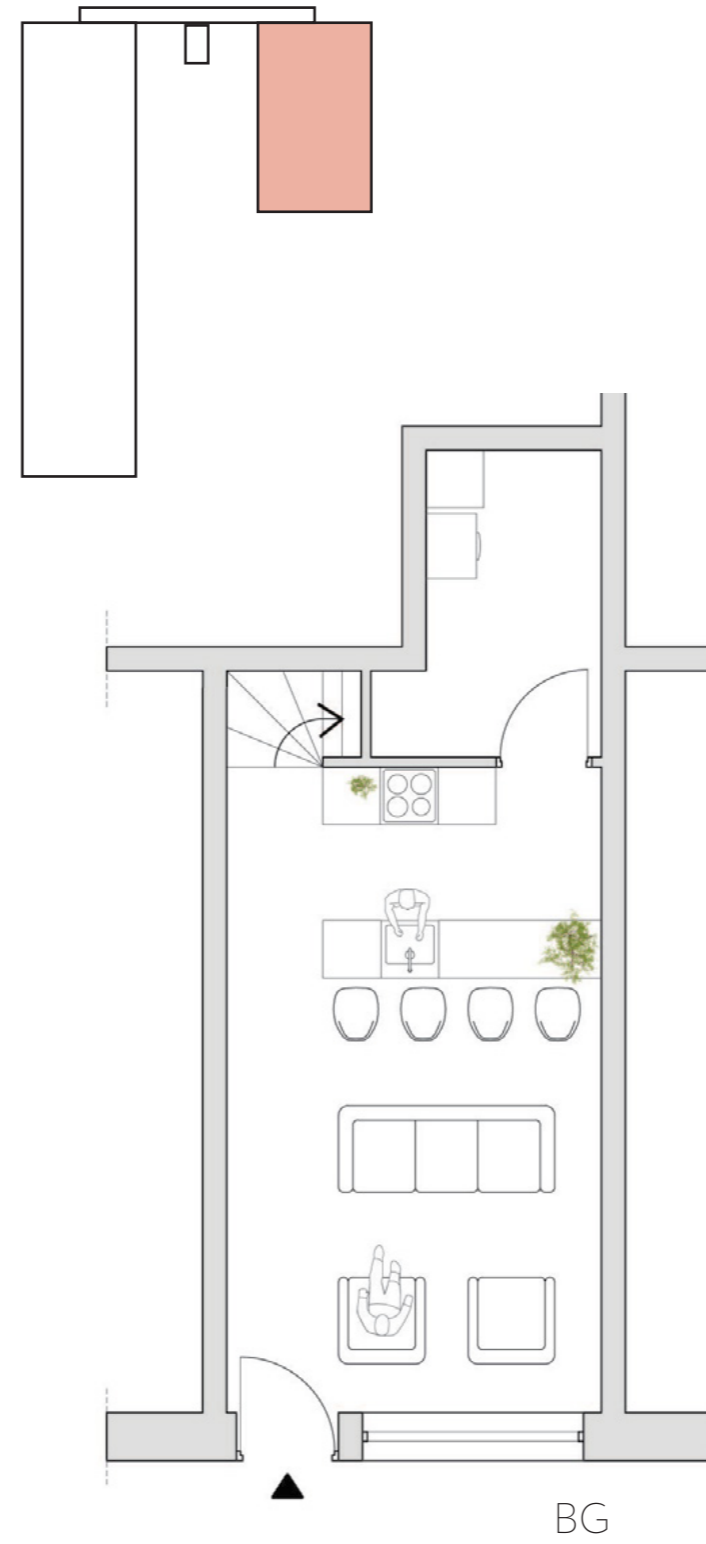
Met balkon



*De stijlvolle 3-kamer appartementen bieden al het gemak voor de oudere doelgroep waaronder een extra logeerkamer. Wel zo handig voor de kleinkinderen.*

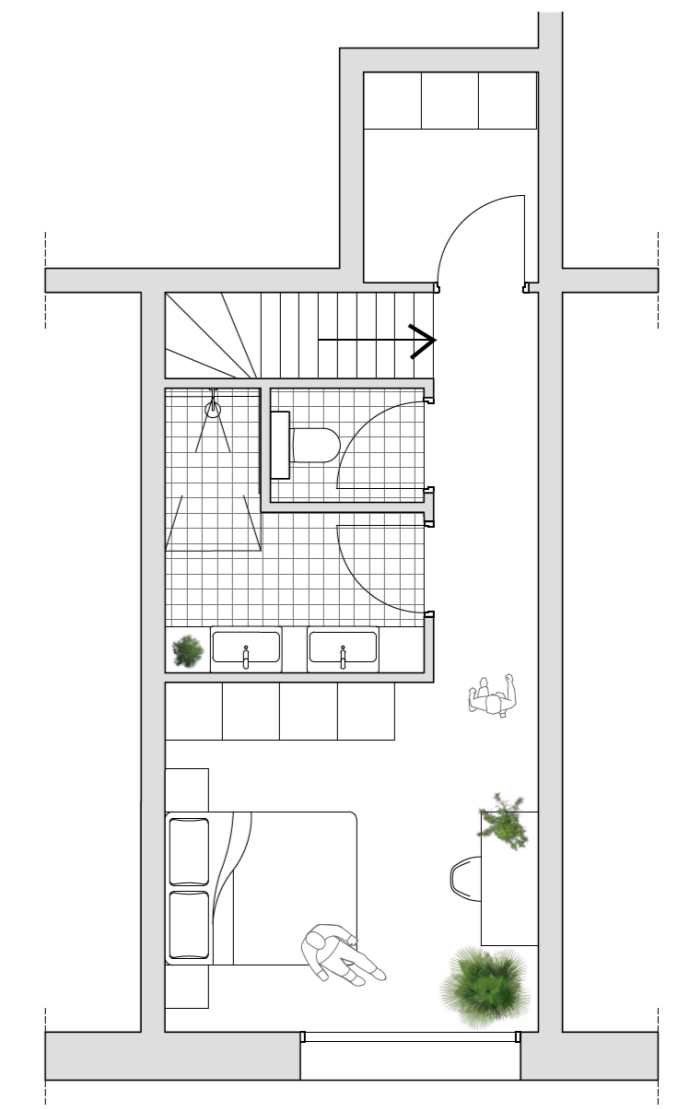
— Patio, Oegstgeest

# De maisonnettes



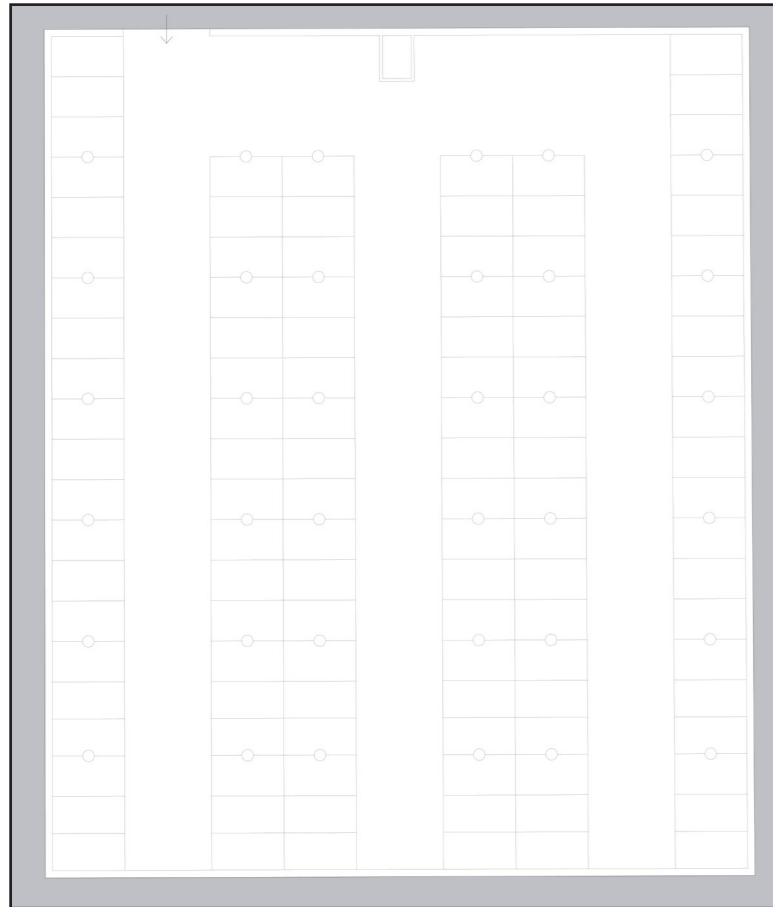
BG

*Maisonnettes, ideaal voor starters! Met twee verdiepingen creëren ze een scheiding tussen slapen en leven. Geniet van een eigen voordeur aan de straat en de sociale controle op het maaiveld. In combinatie met de appartementen voor ouderen is er een mooie mix van doelgroepen in het gebouw van MeerWonen.*

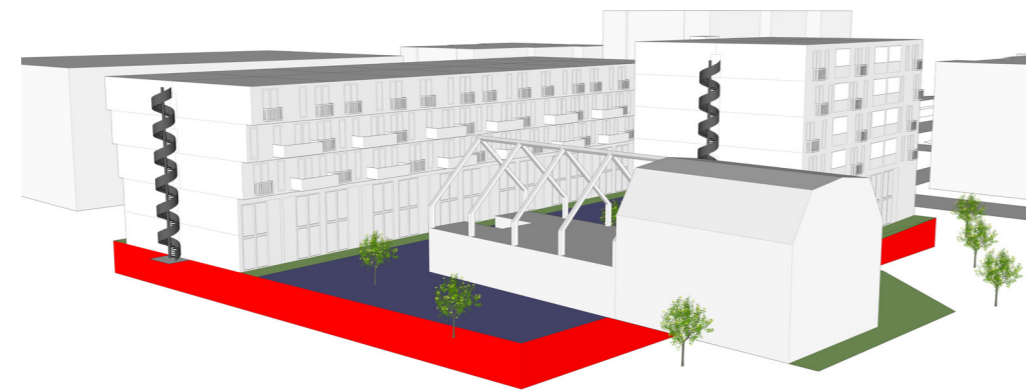


1e verdieping

# Parkeergarage

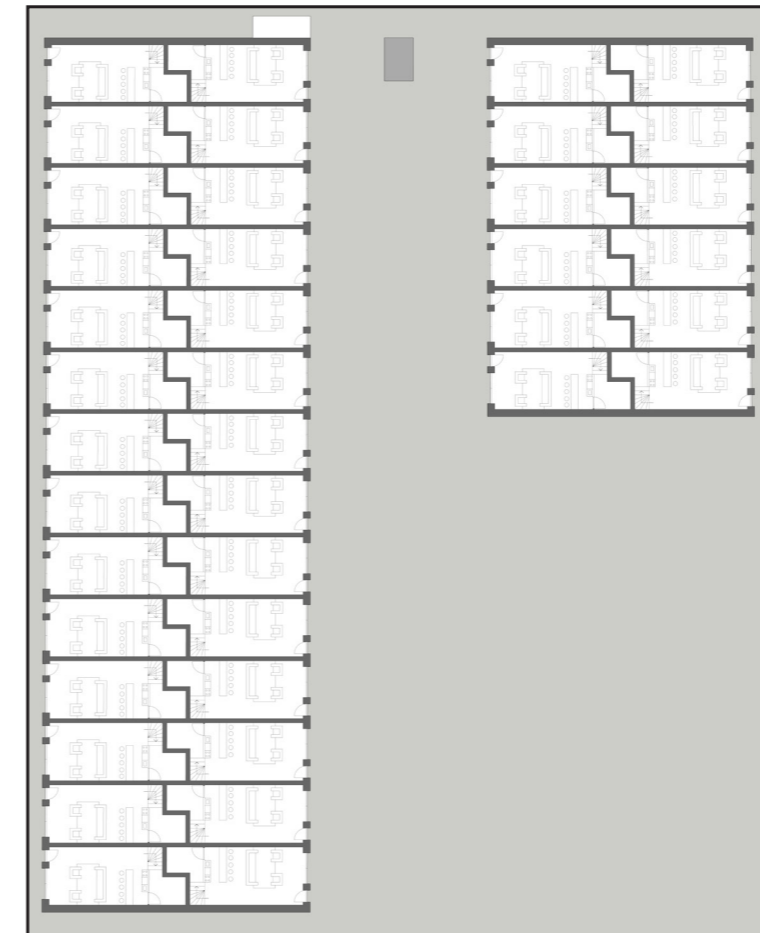


Parkeergarage 108 parkeerplaatsen

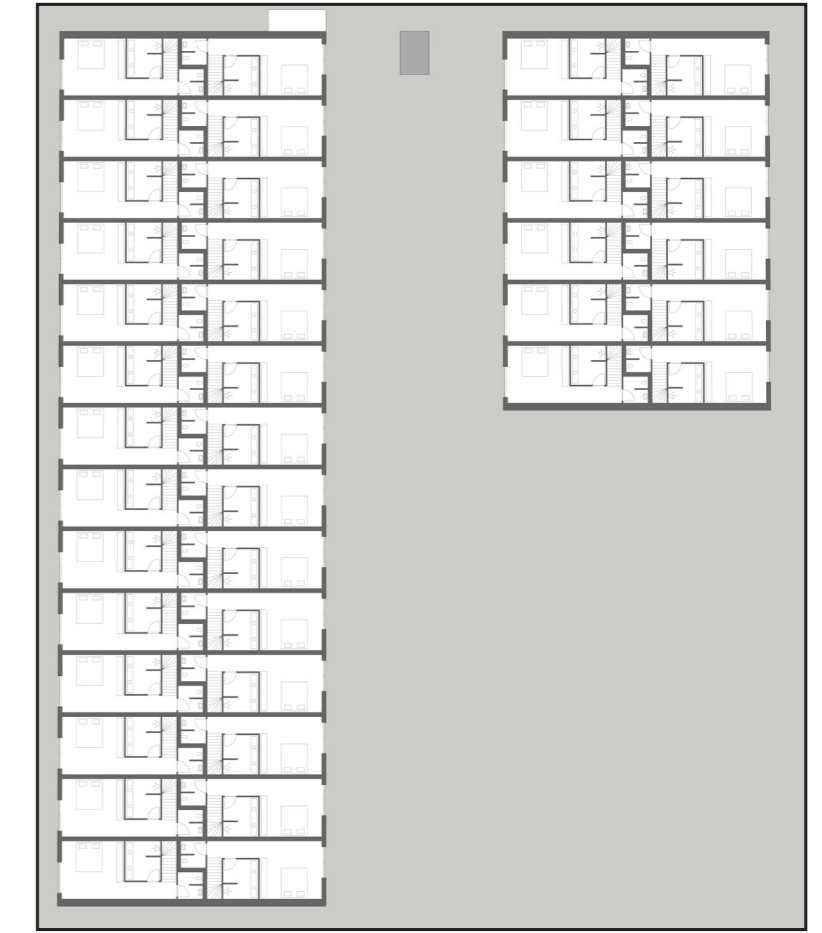


Voor het parkeren van Patio hebben wij gekozen voor de meest hoogwaardige oplossing. Parkeren volledig onder de grond zodat er een 100% doorwaadbaar plan ontstaat. Zo kunnen bestaande groenstructuren natuurlijk doorvloeien in onze binnentuin. In de parkeergarage is voldoende ruimte voor elektrisch laden zodat mobiliteit op een duurzame manier opgelost wordt.

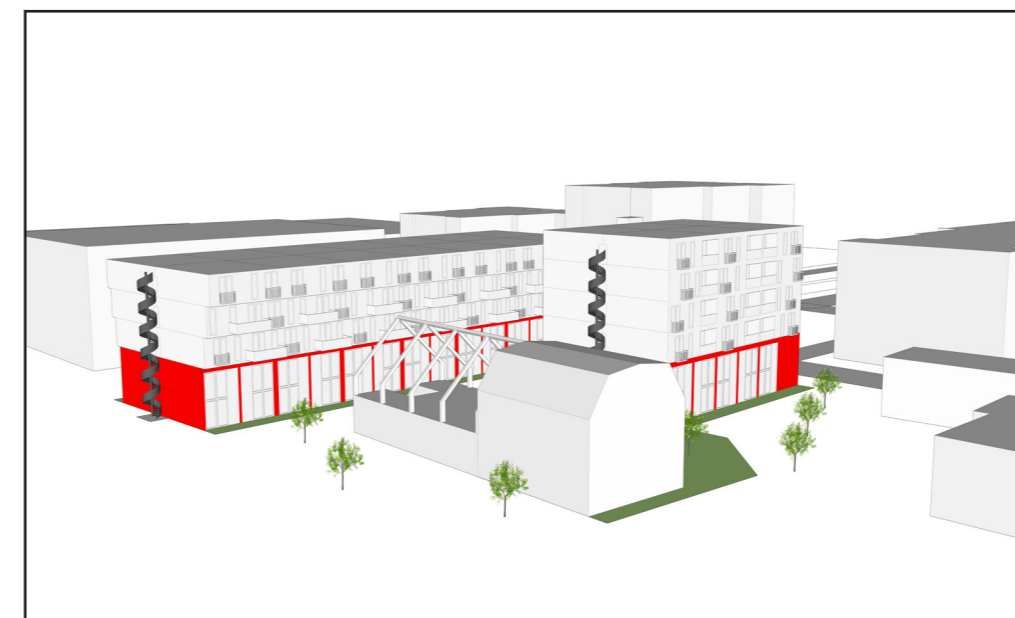
# BG & 1e verdieping



Begane grond



1e verdieping

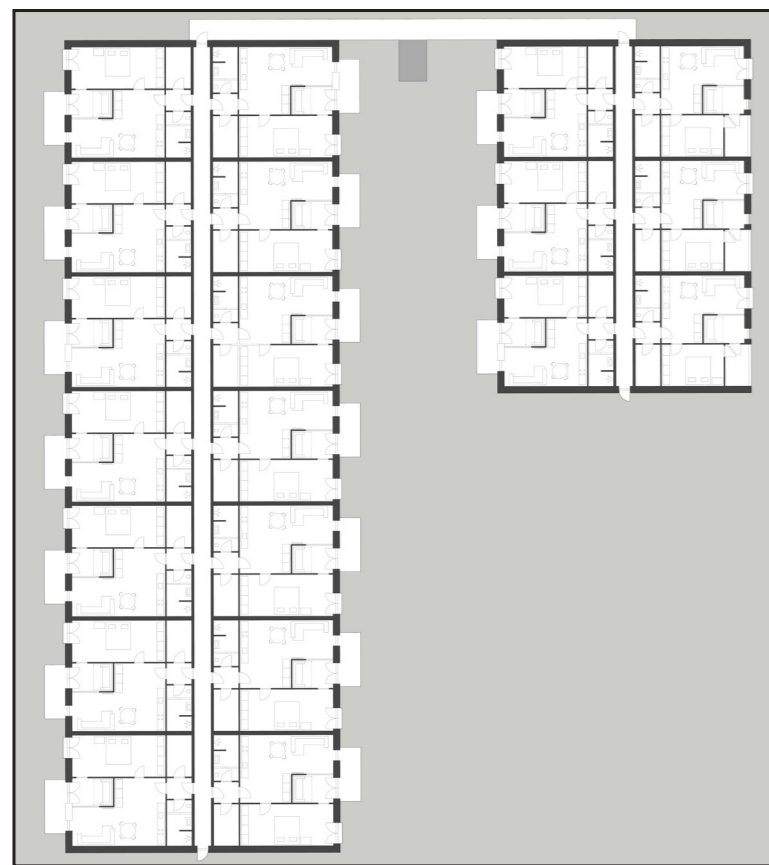


Op de begane grond en 1e verdieping bevinden zich de maisonettes. Perfect voor starters met een directe aansluiting met de openbare ruimte.

Twee van deze Maisonettes wordt gebruik als gemeenschappelijke kamer voor de bewoners van het Oegstgeesterhofje.

Norm Parkeren	Aantallen	Norm bewoner	# PP bewoner	# PP TTL
Sociale huur zorgwoningen	34	1,30	44	44,2
Middeldure huur/koop	28	1,30	36	36,4
Vrije sector koop	42	1,70	71	71,4
<b>STTL wonen</b>			<b>152</b>	<b>152</b>
<b>TTL</b>	<b>104</b>		<b>152</b>	<b>152</b>

# 2e & 3e verdieping

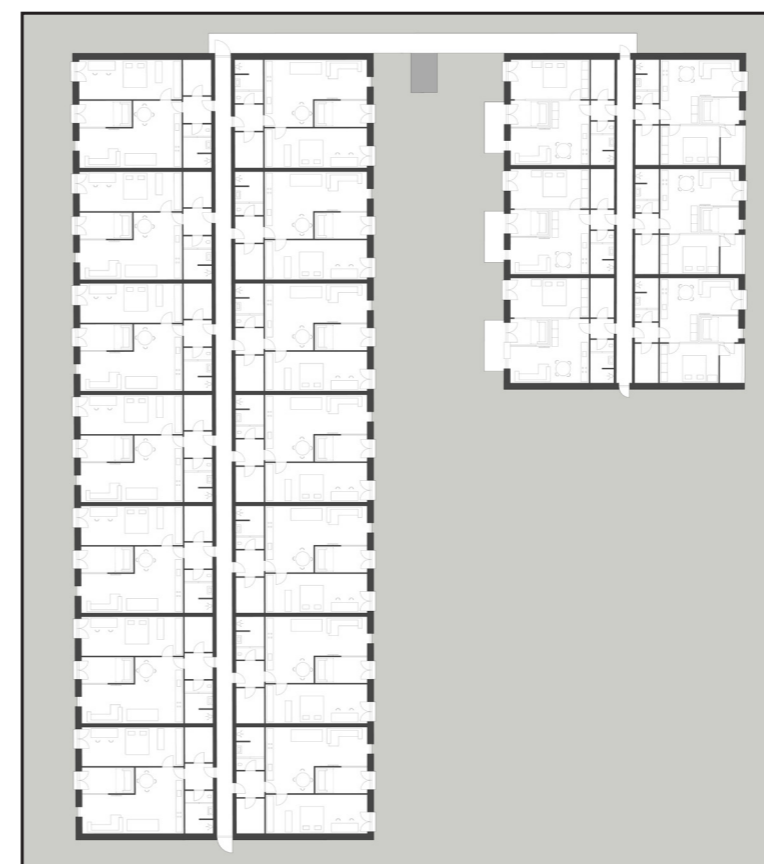


3e verdieping

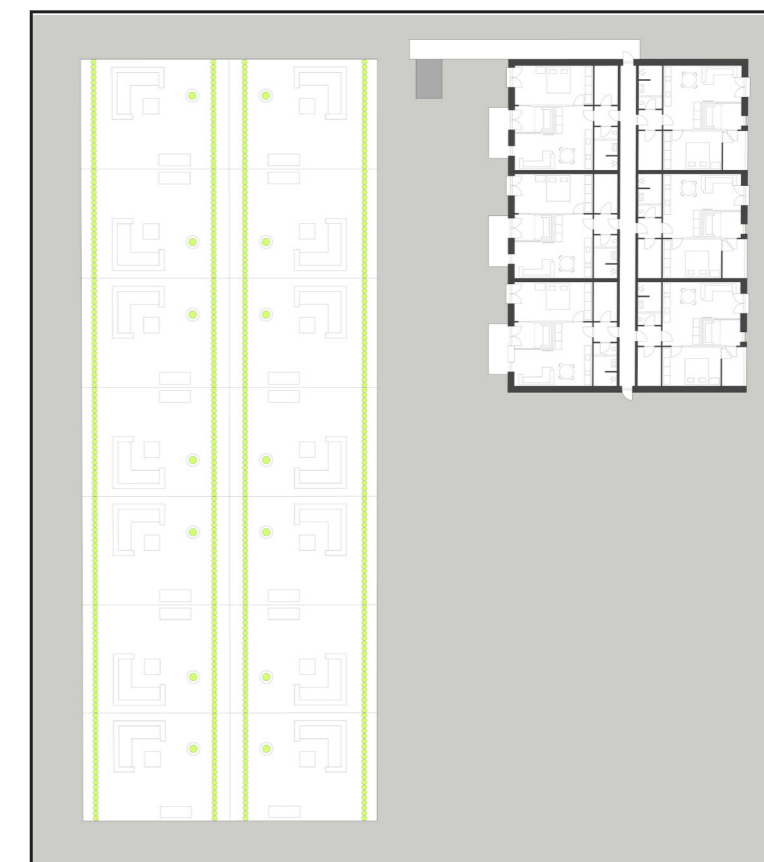


4e verdieping

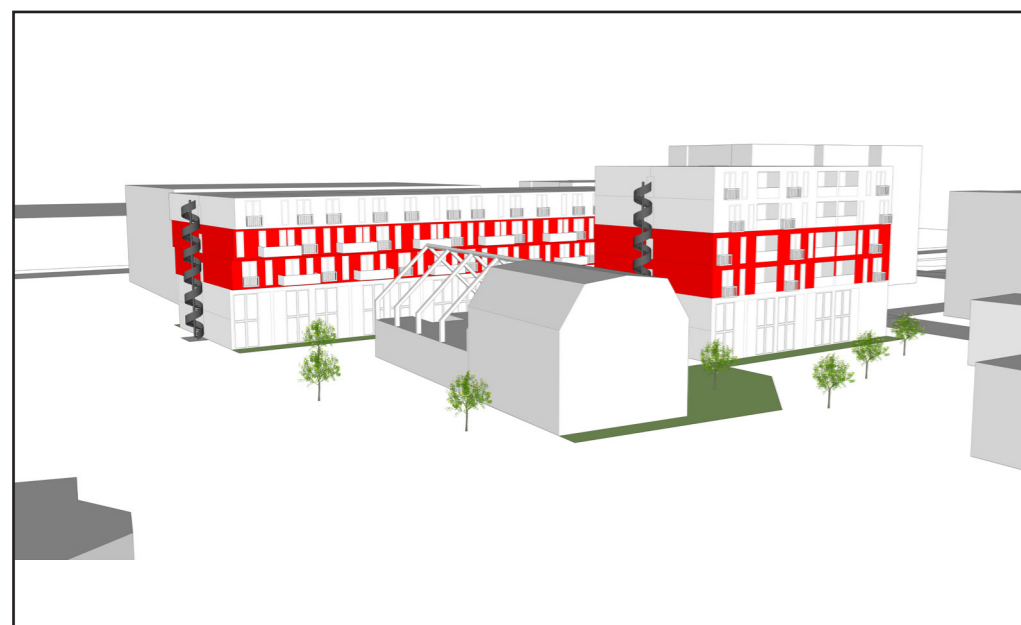
# 4e verdieping & 5e verdieping



4e verdieping

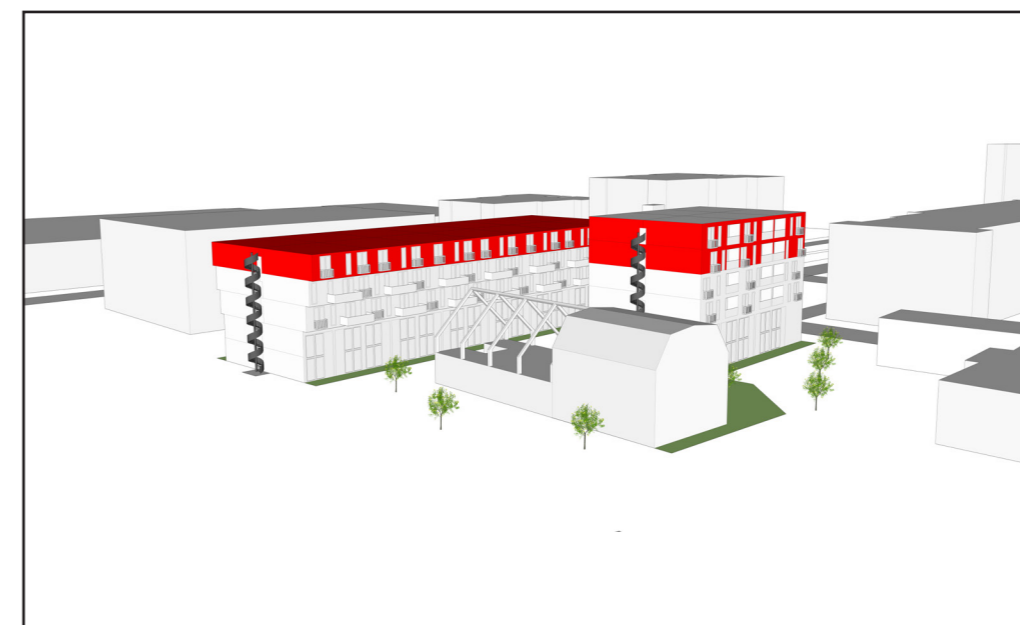


5e verdieping



Langs de uitgestrekte zijde van het gebouw zijn de woningen gesitueerd in het middensegment. Deze woningen, met een oppervlakte van ongeveer 60 vierkante meter, beschikken allemaal over een aangename buitenruimte. Aan de kortere zijde, grenzend aan de school, zijn er loggia's in plaats van balkons geplaatst om zo meer privacy te bieden op het schoolplein.

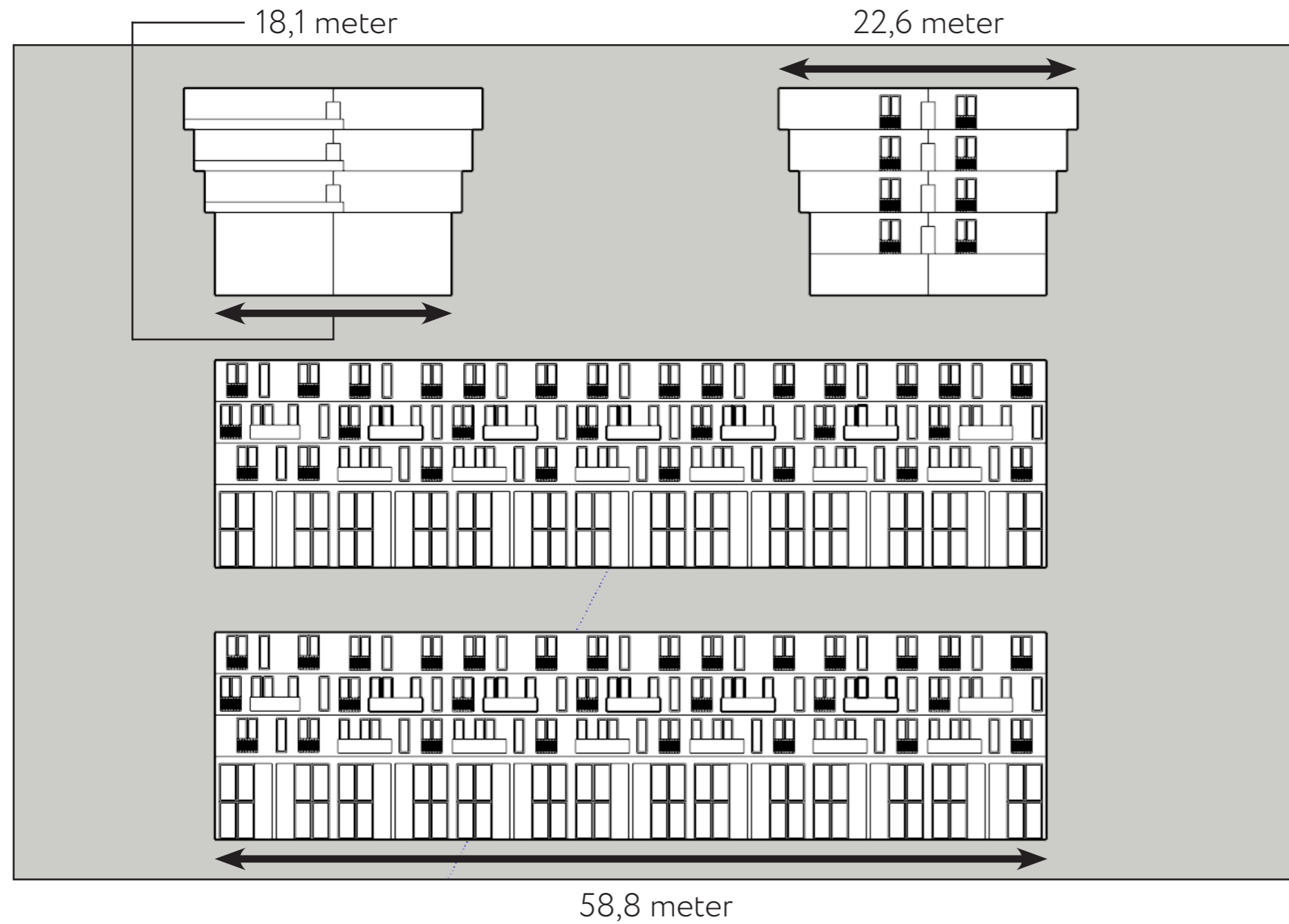
— Patio, Oegstgeest



Langs de lange zijde van het gebouw bevinden zich de ruimste woningen op de bovenste verdiepingen. Deze woningen, behorend tot het duurdere koopsegment, bieden niet alleen royaal woonoppervlak maar beschikken ook over prachtige dakterrassen.

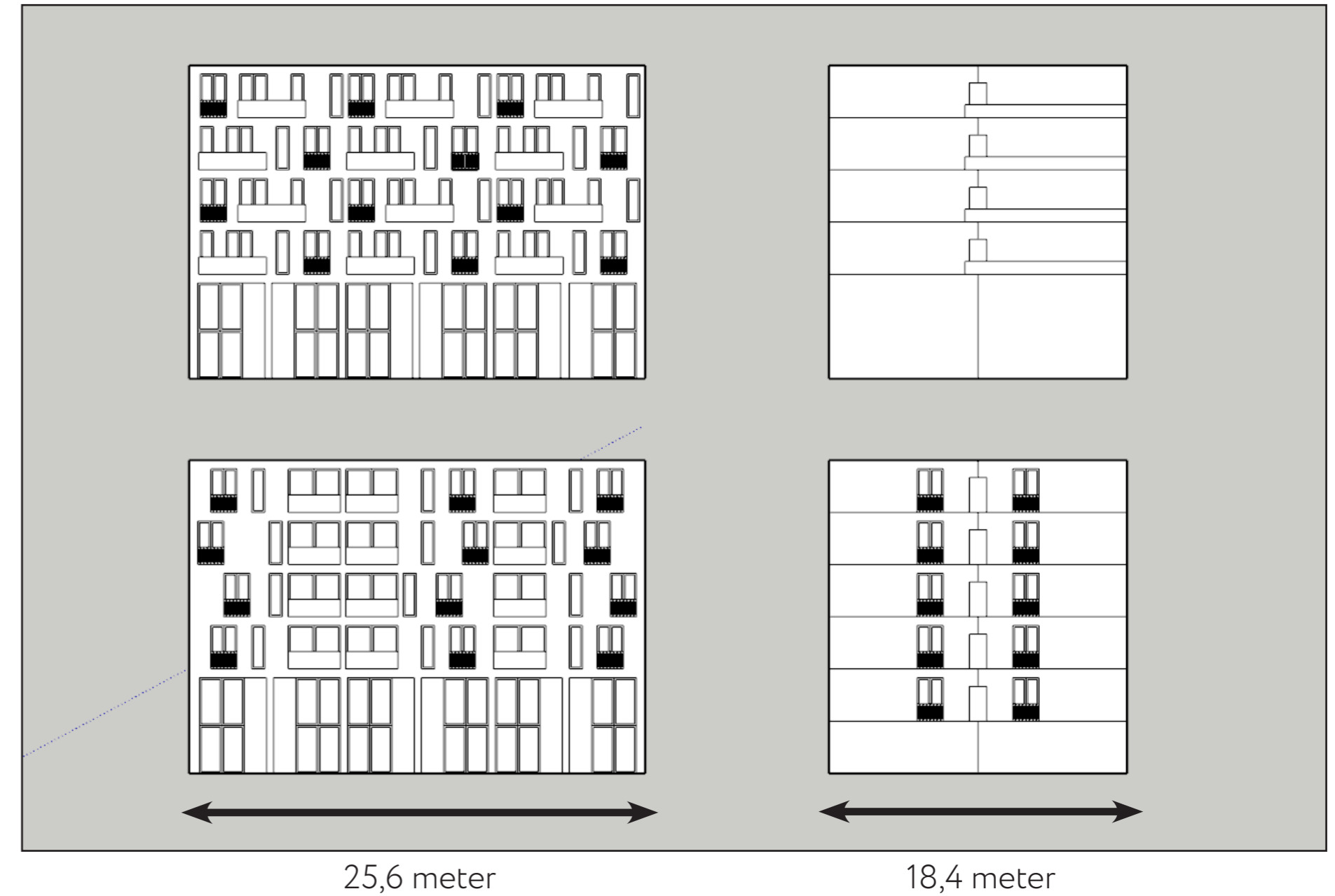


## Gevel I



De bijzondere vorm van het gebouw zorgt ervoor dat de woningen hoger in het gebouw steeds groter worden. De bovenste verdieping heeft geen uitkragend balkon, maar wordt voorzien van dakterrassen.

## Gevel II



Zoals te zien zijn er aan de schoolzijde loggia's in plaats van balkons. Hierdoor is er wat meer privacy op het schoolplein. Vanuit overleg met het schoolbestuur en de BSO is gebleken dat dit voor hen erg belangrijk is.

# Duurzaamheid

Vanuit FSD streven we ernaar een geïntegreerde leefomgeving te creëren voor mensen, planten en dieren. Hierdoor worden bewoners en natuur samengebracht in het dagelijkse (stedelijke) leven. Bij de ontwikkeling van Patio zien we natuur niet als de tegenhanger van de stad, maar eerder als een verweven geheel. We streven ernaar gezonde en energiezuinige woningen te creëren voor onze bewoners. Het uitgangspunt is dat we progressief willen zijn, maar met oplossingen die al zijn toegepast en bewezen kosteneffectief te zijn. We volgen deze principes in de huidige fase en ze zullen verder worden ontwikkeld gedurende het ontwerpproces.

## 1 ALGEMEEN

- Circulair ontwerp
- Flexibel en demontabel
- Gemakkelijk aanpasbaar, zowel nu als in de toekomst
- Levering van prefab elementen
- Afvalvrije bouwplaats
- Gebouwschil met een hoge Rc-waarde, lage energievraag

## 2 WATERCYCLUS

- Waterbesparende maatregelen bij toiletten en douches.
- Verzameling van regenwater
- Wateropslag op het daklandschap

## 3 WARMTE, ENERGIE & CO2

- Geen gasaansluiting, gebouw vrij van aardgas
- GPR-energiescore: minimaal 8, andere scores gemiddeld 7,5
- BENG-norm
- LT-warmtenet in plaats van HT-warmtenet voor het verwarmen van de woningen.
- Mechanische ventilatie
- Gebruik van LED-verlichting
- Optimaal gebruik van natuurlijk daglicht

## 4 BIODIVERSITEIT & DE BESTRIJDING VAN HITTESTRESS

- Klimaatadaptief door toepassingen van groen op daken onder zonnepanelen
- Rijk groen ontwerp
- Veel bomen voor koelend effect, bladeren en schaduw in de zomer, licht in de winter
- Actieve koeling en verdamping
- Zo min mogelijk bestrating
- Uitbreiden en versterken van bestaand groen
- Toepassingen van vogelhuisjes, nestkasten en bijenhôtels

## 5 MOBILITEIT & GEZONDHEID

- Beweging wordt aangemoedigd: ontwerp vriendelijk voor fietsers en voetgangers,
- Centrale en gemakkelijk toegankelijke fietsenstalling

## 6 DUURZAME MATERIALEN

- Afvalvrije bouwplaats
- PSC/PEFC-hout
- Betoncomponenten met gerecycled beton
- Hoogwaardige isolatie van gevels (inclusief glas), vloeren en daken
- Luchtdichte constructie, voor meer comfort en vermindering van energieverlies en CO2-uitstoot
- Huidig gebouw als grondstoffenbank voor de toekomst - materialenpaspoort en droge knooppunten
- Goede engineering, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van prefabcomponenten
- Klimaatadaptief door toepassingen van zonwerend glas

# Wensplanning

- 2024 Q1**
  - Anterieure overeenkomst en
  - Voorlopig ontwerp
- 2024 Q2**
  - Procedure omgevingsplan
  - Definitief ontwerp
  - Omgevingvergunningstukken
- 2024 Q4**
  - Omgevingsplan onherroepelijk
  - Omgevingsvergunning onherroepelijk
- 2025 Q1**
  - Start bouw
- 2026 Q3**
  - Oplevering



# Participatie

## Realiseren

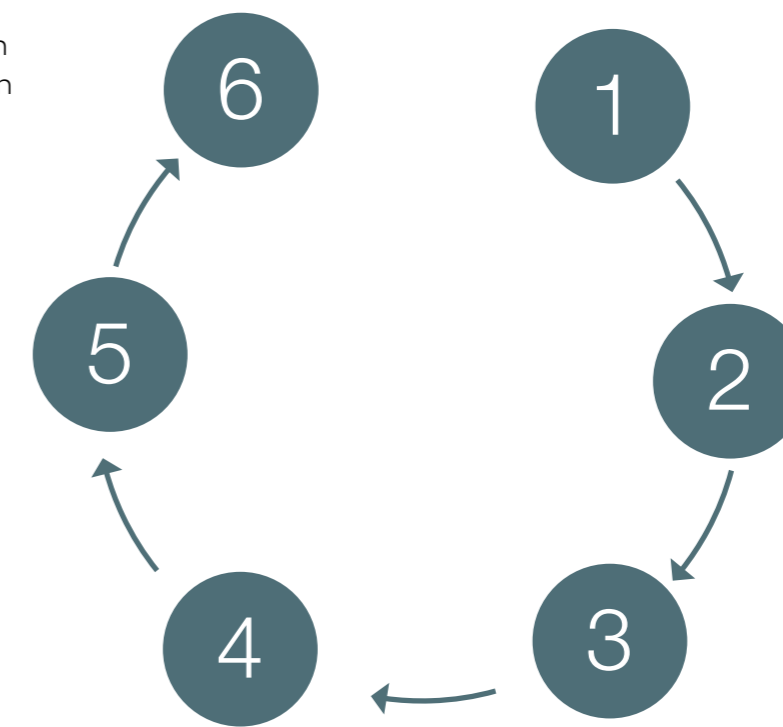
Voor de start bouw vertellen we aan de omwonende onder andere hoe we gaan bouwen, hoelang het gaat duren, waar de bouwkransen komen te staan, hoe de aan- en afvoer van de bouwplaats geregeld wordt en op welke plekken trillingsmeters geplaatst gaan worden.

## Presenteren

In de derde centrale participatieavond presenteren we het definitief ontwerp vooruitlopend op het aanvragen van de omgevingsvergunning.

## Participeren

In de tweede centrale participatieavond presenteren we het voorlopig ontwerp en de bijbehorende onderzoeken die de drager zijn voor het omgevingsplan. Ook dit doen we weer in kleine groepjes om inhoudelijk het gesprek aan te gaan.



## Analyseren

We gaan in gesprek met het gemeentebestuur, de omwonende, de stakeholders en alle eindgebruikersom input te krijgen voor het schetsontwerp.

## Raadplegen

We presenteren het schetsontwerp op de eerste participatieavond. Op basis van de thema's: programma, architectuuruitstraling, mobiliteit, landschapsinrichting en duurzaamheid. Dit doen we in kleine groepjes zodat iedereen zijn input op het voorlopig ontwerp kan leveren en ook echt gehoord wordt.

## Inspireren

In kleine werkgroepen gaan we nader in op de gedetailleerde landschaparchitectuur en de inrichting van de gemeenschappelijke ruimte.



# Colofon



Van Rossum B.V.  
Dirk Jan van der Kluit

Van Rossum heeft meer dan 70 jaar expertise op het gebied van constructief advies. Wij ervaren een zeer prettige en professionele samenwerking met Van Rossum.



Architect

Constructeur



**J. van Toorenburg BV**  
Adviesburo voor warmte-  
koel- en elektrotechniek

J. van Toorenburg B.V.  
Ernst van Toorenburg

Meer dan 40 jaar familie-eigen expertise op het gebied van thermische, koel- en elektrotechniek. Trotse partners van Ernst bij FSD-projecten en enthousiast voor voortdurende samenwerking.



Installateur



Bosch Slabbers B.V.  
Wijnand Bouw

In de afgelopen jaren hebben we samen met BoschSlabbers meerdere projecten aangenomen. Het team bestaat uit enthousiaste professionals die een project naar een hoger niveau tillen.



Landschaps Architect



Niersman B.V.  
Mark Niersman

Niersman, met 160 jaar ervaring, behandelt middelgrote projecten in zowel de woning- als utiliteitsbouw in de Randstad en omliggende regio's.



Aannemer



FSD Development B.V.  
Fransje Sprunken

Uitdagend, organiserend, presenterend, betrokken, kansen signalerend, waarde creërend... Dit zijn de instrumenten die we gebruiken voor onze projecten en we kijken ernaar uit om hiermee door te gaan bij dit project!



Ontwikkelaar

All communications and queries in relation to this memorandum should be addressed to FSD Development B.V.