



Spoorboekje 

Olstergaard

voor de bouw
van jouw woning

Natuurlijk

cultuurhistorisch, voedselrijk en ecologisch

wonen



buitengewoon wonen **in**
Olstergaard

Een buitenkans voor buitenmensen

Inleiding

In de natuurinclusieve woonwijk Olstergaard voel je je verbonden met de omgeving en je buren. Er is veel vrijheid om jouw droomwoning te ontwerpen en te bouwen in Olstergaard. Natuurlijk zijn er ook randvoorwaarden.

Aan de hand van dit spoorboekje weet je welke stappen je moet doorlopen en wat je op welk moment bij de gemeente moet aanleveren. Ook leggen we de welke spelregels uit voor het ontwerp en de bouw van je woning en de aanleg van je tuin. En wij geven je tips voor bijvoorbeeld het groen dat je kunt planten in Olstergaard.

We vertellen je meer over de ambities en wensen van de bewonersgroep Olstergaard en van de gemeente. Met de keuze voor een kavel op Olstergaard stap je op een trein waarin je zo mee kan rijden.

Tot slot leggen we uit wat de gemeente Olst-Wijhe doet in Olstergaard, dus: "Wat mag je van ons verwachten?"

Heb je vragen over een bepaald onderdeel? Achterin het spoorboekje vind je de contactpersonen binnen onze gemeente.

Wij wensen je veel succes met het realiseren van jouw woondroom!

Inhoud

Inleiding	2
Stappenplan	4
Kavel kopen	7
Ontwerp woning en tuin	8
Het kwaliteitsteam	8
Stappen tot aan daadwerkelijke bouw woning	8
Documenten beoordeling schetsontwerp	9
Bouwvergunning (omgevingsvergunning bouw)	10
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	10
Behandeling aanvraag, verlenen omgevingsvergunning	10
Andere belangrijke zaken voor de inrichting van je kavel:	10
Spelregels	12
Spelregels Natuurlijk Cultuurhistorisch	13
Spelregels Natuurlijk Voedselrijk	14
Spelregels Natuurlijk Ecologisch	15
Bewonersgroep Olstergaard, ambities en wensen	18
Energie collectief	16
Buurtschuur	16
Verlichting openbare ruimte	16
Wat doet de gemeente?	17
Bijlage. Voedsellandschap en natuurinclusief	18
Voedsellandschap	18
Natuurinclusief	18
Beplanting casco	18
Bijlage. Beplanting	21
Structuurlijnen van struweel	21
Kruin/Struweel laag - kleinere bomen, grote struiken 3 tot 10-12m	21
Kruidlaag	22
Solitaire bomen	22
Fruit	22
Hagen	22
Wadi- en greppelbeplanting	23
Gevelgroen	23
Bijlage. Voorbeeldpakket schetsontwerp	24

Stappenplan

1	Kavel kopen in Olstergaard	
	Inschrijven tijdens inschrijfperiode voor kavel, kosten € 50,--	28 juni tot en met 5 juli 2023
	Loting kavel door notaris	20 juli 2023
	Ontvangen bevestiging lotingsuitslag	Na 20 juli 2023
	Ontvangen koopovereenkomst.	Juli/augustus/september 2023
	Ondertekenen en terugsturen koopovereenkomst	Binnen 1 week na verzenddatum koopovereenkomst door gemeente
	Betalen borgsom € 250,-	Binnen 2 weken na verzenddatum koopovereenkomst door gemeente
	Ontvangen verkoopbesluit	September 2023
	Ondertekenen verkoopakte bij notaris	Vanaf september 2023 Na akkoord op jouw schetsplan door het kwaliteitsteam onderteken je de verkoopakte bij de notaris.
2	Ontwerp woning en tuin	
	Schetsontwerp toesturen aan omgevingsloket@olst-wijhe.nl	Vanaf september 2023
	Ontvangen reactie kwaliteitsteam	
	Goedkeuring:	
	a. Aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning (ga naar stap bouwvergunning)	
	b. Ondertekenen verkoopakte bij notaris.	
	Aanpassing gevraagd:	
	Aanpassing van het schetsontwerp tot een voorlopig ontwerp	
	Voorlopig ontwerp toesturen aan omgevingsloket@olst-wijhe.nl	
	Ontvangen reactie kwaliteitsteam	
	Goedkeuring:	
	a. Aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning (ga naar stap bouwvergunning)	
	b. Ondertekenen verkoopakte bij notaris.	
	Aanpassing gevraagd:	
	Aanpassing van het voorlopig ontwerp tot een definitief ontwerp	
	Definitief ontwerp toesturen aan omgevingsloket@olst-wijhe.nl	
	Ontvangen reactie kwaliteitsteam	
	Goedkeuring:	
	a. Aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning (ga naar stap bouwvergunning)	
	b. Ondertekenen verkoopakte bij notaris	
	Niet akkoord: Gesprek met het kwaliteitsteam	
	Ondertekenen verkoopakte bij de notaris van jouw keuze (Na goedkeuring door het kwaliteitsteam)	Uiterlijk binnen een jaar na verzenddatum verkoopbesluit

3	Bouwvergunning (omgevingsvergunning bouw)	
	Indienen aanvraag omgevingsvergunning	
	Mogelijk verzoek tot aanvulling bouwplan	
	Behandeling aanvraag	
	Verlenen omgevingsvergunning (onherroepelijk zes weken na verzenddatum van de omgevingsvergunning)	Acht weken na indienen aanvraag, tenzij je een verzoek tot aanvulling krijgt. Dan duurt het langer. De tijd tussen het vragen om aanvullingen en het volledig indienen hiervan komt bij de 8 weken termijn op. Ook kan het college van b&w de beslistermijn eenmalig met zes weken verlengen
	Bouwen Melden start bouw voor uitzetten kavel en peilhoogte woning Start bouw woning mogelijk (Olstergaard is bouwrijp) Melden einde bouw	Via e-mailadres omgevingsloket@olst-wijhe.nl Binnen twee jaar na de datum waarop de verkoopakte bij de notaris is ondertekend moet je woning voltooid en gebruiksklaar zijn. Het einde van de bouw kun je melden via omgevingsloket@olst-wijhe.nl
	Inrichting openbaar gebied Woonrijp maken door gemeente	Hierbij kijkt de gemeente naar welke woningen klaar zijn en waar al delen woonrijp gemaakt kunnen worden

Het is van belang op tijd te starten met de voorbereidingen, zodat je tijdig de bouw kunt starten. We adviseren je om in een vroeg stadium op zoek te gaan naar een aannemer voor de bouw van jouw woning. We ervaren dat aannemers een volle agenda hebben en al ver vooruit volgepland zijn.



Liam en Nora ontvangen de koopovereenkomst van de gemeente. Deze sturen ze ondertekend terug en ze betalen de borgsom van 250,-. Direct daarna maken ze een eerste schetsontwerp van hun nieuwe huis. Daarbij geven ze het huis een plek op het kavel en werken ze een eerste idee voor de tuin uit. Ze hebben dit nog nooit eerder gedaan, maar met wat hulp van een bevriende architect hebben ze na vier weken een schetsontwerp dat ze bij het kwaliteitsteam indienen.

Voor het schetsontwerp gebruiken ze samen met de architect het voorbeeld dat je achterin dit spoorboekje vindt. Ze plannen al een eerste gesprek met een aantal aannemers in zodat ze al wat informatie hebben over prijzen en ook weten wanneer de aannemer waarmee ze verder willen voor hen aan de slag kan.

Op basis van de reactie van het kwaliteitsteam werken ze het ontwerp uit tot een voorlopig ontwerp dat ze aan het kwaliteitsteam toesturen. Het kwaliteitsteam laat weten dat ze akkoord zijn. Daarna zijn Liam en Nora nog 4 weken bezig om alle stukken voor de vergunningaanvraag in te dienen.

De gemeente ontvangt de vergunningaanvraag op en verleent binnen acht weken de bouwvergunning omdat de aanvraag in één keer volledig is. Nu Liam en Nora de bouwvergunning rond hebben, gaan ze snel aan de slag om de aannemer definitief vast te leggen en alles te regelen voor de bouw.

Als de woning er staat, wordt het nog wel even pionieren, want het kan nog één tot twee jaar duren voordat alle woningen gebouwd zijn en de openbare ruimte netjes wordt aangelegd.



Kavel kopen

De uitgebreide regels voor de koop van je kavel, vind je in onze verkoopbrochure. Hier in het kort:

Tijdens de inschrijffperiode van 28 juni tot en met 5 juli 2023 kun je je aan de balie in Wijhe inschrijven voor een kavel op Olstergaard. Hiervoor moet je wel een afspraak maken. Dit kan telefonisch via telefoonnummer 14 0570 of via www.olst-wijhe.nl/onlineafspraak.

Op 20 juli 2023 vindt de eventuele loting plaats. Deze loting vindt plaats onder toezicht van een notaris. Na de loting ontvang je een koopovereenkomst. Door deze te ondertekenen én € 250,- te betalen, reserveer je je kavel. Het is natuurlijk mogelijk dat je niet ingeloot wordt voor een kavel. Dit laten wij dan ook aan jou weten.

Na ontvangst van de getekende koopovereenkomst sturen wij jou het definitieve verkoopbesluit. Na akkoord op je ontwerp van het kwaliteitsteam kun je de verkoopakte ondertekenen bij de notaris en is de grond van jou. Dit moet uiterlijk vier maanden na de verzenddatum van het verkoopbesluit.

Deze ondertekening kun je uitstellen. Dan brengen we je wel wettelijke rente in rekening met de daarover verschuldigde btw.



Ontwerp woning en tuin

Het kwaliteitsteam

De spelregels voor de bouw hebben we opgenomen in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, bouwbesluit en bouwverordening. Een aantal spelregels staan in de koopovereenkomst. Het kwaliteitsteam toetst of jouw ontwerp past binnen deze spelregels. Deze spelregels vind je op pagina 12 tot en met 15 in dit spoorboekje. Het is belangrijk om ook het bestemmingsplan met de beeldkwaliteitsparagraaf en de koopovereenkomst goed door te nemen. De spelregels in dit spoorboekje zijn een samenvatting van deze documenten.

Kijk voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Klik op de button “plannen zoeken” en tik bij plannaam “Olstergaard.” Het beeldkwaliteitsplan vind je als een bijlage bij de regels op deze website.

Het kwaliteitsteam bestaat uit adviseurs van de gemeente en van stedenbouwkundig bureau SVP, landschapsarchitectenbureau Haver Droeze en ecologisch adviesbureau Ecogroen. Samen met de bewonersgroep en de gemeente stelden zij het Ontwikkelingsplan Olstergaard op. Zij weten waar zij het ontwerp van de woning en de tuin op moeten toetsen.

Het kwaliteitsteam bewaakt de kwaliteit van de ontwerpen van de woningen en de inrichting van de kavels. Je hebt drie mogelijkheden op goedkeuring door het kwaliteitsteam. Zonder positief advies van het kwaliteitsteam kun je niet de verkoopakte bij de notaris laten passeren.

Het schetsontwerp stuur je voor advies toe aan het kwaliteitsteam. Het team geeft je feedback zodat je, waar nodig, in je ontwerp kunt bijsturen. Het kant natuurlijk ook zijn dat het team direct goedkeuring geeft op je ontwerp. Bij advies tot bijsturing van je ontwerp stuur je het aangepaste ontwerp (voorlopig ontwerp) wederom voor advies toe aan het kwaliteitsteam. Met deze stappen voorkom je dat het definitief ontwerp niet wordt goedgekeurd.

Stappen tot aan daadwerkelijke bouw woning

1. Schetsontwerp toesturen aan kwaliteitsteam (omgevingsloket@olst-wijhe.nl), zie bijlage voor een voorbeeld van hoe je ontwerp eruit kan zien.
2. Ontvangen reactie kwaliteitsteam
 - a. Goedkeuring: Indienen aanvraag omgevingsvergunning en ondertekenen verkoopakte bij notaris.
 - b. Aanpassing gevraagd: Aanpassen van het schetsontwerp tot een voorlopig ontwerp.
3. Voorlopig ontwerp toesturen aan kwaliteitsteam (omgevingsloket@olst-wijhe.nl), zie bijlage voor een voorbeeld van hoe je ontwerp eruit kan zien.
4. Ontvangen reactie kwaliteitsteam
 - a. Goedkeuring: Indienen aanvraag omgevingsvergunning en ondertekenen verkoopakte bij notaris.
 - b. Aanpassing gevraagd: Aanpassen van het voorlopig ontwerp tot definitief ontwerp.
5. Definitief ontwerp toesturen aan kwaliteitsteam (omgevingsloket@olst-wijhe.nl), zie de bijlage voor een voorbeeld van hoe je ontwerp eruit kan zien.
 - a. Goedkeuring: Indienen aanvraag omgevingsvergunning en ondertekenen verkoopakte bij notaris.
 - b. Bij geen akkoord: Je ontvangt een uitnodiging voor een gesprek met het kwaliteitsteam.
6. Na goedkeuring door het kwaliteitsteam: ondertekenen verkoopakte bij notaris.
7. Pas bij een akkoord van het kwaliteitsteam kun je de verkoopakte ondertekenen bij de notaris.

Het kwaliteitsteam beoordeelt in eerste instantie de ontwerpen op afstand. De gemeente bundelt de aanvragen en stuurt de ontwerpen naar het kwaliteitsteam. Binnen twee/drie weken ontvang je per brief de reactie van het kwaliteitsteam. Wij nodigen je alleen uit voor deze bijeenkomst als het kwaliteitsteam na drie keer nog geen akkoord kan geven op het ontwerp.

De toets door het kwaliteitsteam is kosteloos. Voor de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning brengen wij bouwleges bij jou in rekening. Meer informatie hierover vind je op www.olst-wijhe.nl/legesomgevingsvergunning.



Documenten beoordeling schetsontwerp

Om jouw schetsontwerp goed te kunnen beoordelen, stuur je tenminste het volgende in: (In de bijlage vind je een voorbeeldpakket)

- **Situatietekening 1:500**
 - Hierin is de m² van het grondoppervlak van de woning zichtbaar op de begane grond in relatie tot de grootte van de kavel.
 - Oriëntatie omgeving en afstand tot erfgrans en andere woningen.
- **Kavel inrichtingstekening 1:500**
 - Deze tekening geeft inzicht in parkeren, groen, verharding m², materialen, afvoer en infiltratieplekken water, erfafscheiding, eventuele vlonder, basis beplanting.
- **Plattegronden van elke verdieping 1:100**
 - Maatvoering en indeling.
- **Geveltekeningen 1:100**
 - Van elke zijde met maatvoering van verdiepingshoogtes en materialisatie.
- **Daktekening 1:100**
- **Detailtekeningen van gevel, dak en maaiveldaansluiting (schaal 1:20, 1:10 of 1:5)**
 - Van de gezichtsbepalende delen van het bouwwerk (onder andere goot, nok en fundering).
- **3D beeld of maquette 1:100**
- **Duurzaamheidsconcept**
 - Energie.
 - Water/riool.
 - Composteerlocatie tuin of centraal.
- **Natuurinclusieve maatregelen**
 - Details van de natuurinclusieve maatregelen aan de woning/in de tuin.
 - Basis beplanting.

Hoe weet je of het kwaliteitsteam akkoord is met je definitieve ontwerp?

Hierover ontvang je een brief van ons. Na een akkoord van het kwaliteitsteam kan je de omgevingsvergunning bouw indienen en de verkoopakte ondertekenen bij de notaris..

De op- en aanmerkingen van het kwaliteitsteam op het schetsontwerp en voorlopig ontwerp leggen we ook vast in een brief.

Bouwvergunning (omgevingsvergunning bouw)

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Met de omgevingsvergunning kun je van de gemeente toestemming krijgen voor verschillende activiteiten. Ook voor het bouwen van een woning. Belangrijk om te weten is dat het in Olstergaard niet mogelijk is om vergunningsvrij te bouwen. Kijk op: www.olst-wijhe.nl/omgevingsvergunning

Behandeling aanvraag, verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning verlenen we binnen 8 weken na ontvangst van de volledige aanvraag. Als we om aanvullingen op de aanvraag moeten vragen, dan duurt dit langer. Voor de omgevingsvergunning brengen we bouwleges in rekening.

Andere belangrijke zaken

Parkeren

Koop je een kavel waarbij een parkeervoorziening is aangegeven? Dan moet je hier een parkeerplaats aanleggen en in stand houden. Dit staat aangegeven op de kaveltekening die je ontvangt bij je koopovereenkomst. Op de overige kavels mag je geen auto parkeren en maak je gebruik van de algemene parkeerplaatsen aan de randen van Olstergaard.

Inritmelding

Als je op je eigen kavel moet parkeren, heb je een instemmingsbesluit van de gemeente nodig voor een in- of uitrit naar de openbare weg. Meer informatie hierover vind je op www.olst-wijhe.nl/inrit.

Melden aansluiting op riolering

De gemeente meldt waar de uitlegger ligt. Het riool in deze wijk is een gescheiden stelsel. Per woning leg je een vuilwaterafvoering aan en sluit je aan op het gemeentelijk vuilwaterriool. Voor de locatie van de riooluitleggers kun je (eventueel via je aannemer) contact met ons opnemen. Wij doen als gemeente ook de controle. De aansluiting moet je minimaal 24 uur van tevoren bij ons melden.

Kijk op: www.olst-wijhe.nl/rioolaansluiting.

Gesloten grondbalans op kavel

De bodem is milieuhygiënisch gezien geschikt bevonden voor de bouw van woningen. Olstergaard wordt zoveel mogelijk circulair. Daarom moet je werken met een gesloten grondbalans. Dit betekent dat je de grond die vrijkomt bij het graven van de fundering e.d. over de eigen kavel verspreidt. Grond die tijdelijk vrijkomt, kun je kwijt op het gronddepot. Daar mag je ook extra grond ophalen. Je kunt hiervoor contact opnemen met Thijmen Alferink: thijmen.alferink@burohoogstraat.nl.

Veiligheid

De veroorzaker van schade en/of letsel is hiervoor zelf aansprakelijk. Om onveilige situaties tijdens de bouw te voorkomen moet je hiervoor de nodige maatregelen treffen.

Vloerpeil

Het vloerpeil kan per kavel verschillen en wordt samen met de gemeente bepaald.



Vergunningsvrij bouwen niet toegestaan

Om te voorkomen dat het open en natuurinclusieve karakter van Olstergaard verdwijnt, hebben we het vergunningsvrij bouwen uitgesloten. Dit betekent dat we strenge eisen hebben voor de erf- en perceel afscheidingen. Je kunt niet zomaar bijgebouwen bouwen (bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Dit betekent voor bijgebouwen per woonsfeer het volgende:

- Natuurlijk cultuurhistorisch: 30 m² bijgebouw
- Natuurlijk voedselrijk: 20 m² bijgebouw
- Natuurlijkecologisch: 10 m² bijgebouw

In de spelregels vind je informatie over de erfafscheidingen per woonsfeer.

Aardgasloos

De woningen in Olstergaard moeten aardgasvrij worden gebouwd. Let hierbij op het volgende:

- Kies je voor een lucht- en/of bodemenergiesysteem, dan geldt dat de geluidsbelasting op de perceelgrenzen met de burens niet meer mag bedragen dan 40 dB(A).
- Kies je voor de aanleg van een bodemenergiesysteem, dan moet je dit melden in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen. Deze melding kun je zelf doen op www.omgevingsloket.nl, maar ook laten doen door je aannemer en/of installateur. De Omgevingsdienst IJsselland hanteert een verwerkingsperiode van twee tot vier weken. Voor vragen kun je terecht bij de afdeling Bodem van de omgevingsdienst via telefoonnummer 088 - 525 1050 of e-mailadres bodem@odijsselland.nl. Vanwege de bescherming van het drinkwater is het op basis van de provinciale milieuverordening niet toegestaan om systemen dieper dan 50 meter minus maaiveld aan te leggen.

We adviseren je om in gesprek te gaan met je burens om kennis over duurzaam bouwen uit te wisselen. De bewonersgroep Olstergaard is een uitgelezen kans om samen te onderzoeken hoe zo duurzaam, natuurinclusief en circulair mogelijk gebouwd kan worden.

Bouwrijpe wegen

De gemeente heeft de grond voor deze locatie bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat het hoofdriool, de kabels en leidingen

en de bouwstraat zijn aangelegd. Tijdens de bouwfase kun je overlast hebben van stof, zand en/of modder en regenwater. De straten en verlichting en de rest van het groen worden aangelegd nadat de meeste woningen zijn opgeleverd.

Waterberging

Olstergaard krijgt een systeem van oppervlakkige waterafvoer en berging in één. Er wordt geen hemelwaterriool aangelegd. In de openbare ruimte komt een netwerk van afvoergreppels, infiltratiegreppels en wadi's. In de meest zuidelijke punt van Olstergaard realiseren we een waterhoudende poel. Naast dat je het regenwater bovengronds moet afvoeren, ben je ook verplicht om op jouw eigen kavel regenwater te bergen. Houd er rekening mee dat je per vierkante meter dakoppervlak en terreinverharding minimaal 10 mm regenwater moet bergen op je eigen erf. Dit is voldoende om de standaard regenbuien op te vangen. Voor extreme buien kun je een overstort maken die het regenwater via het maaiveld naar het openbaar terrein afvoert (niet ondergronds). Er zijn verschillende mogelijkheden om het gebruik van regenwater in het tuinontwerp op te nemen. Bijvoorbeeld door het graven van een vijver, poel, greppel of een bassin in combinatie met een grindkoffer waar het water kan wegzakken. Je kunt natuurlijk ook regenwater opslaan voor je tuin in droge periodes. Voorbeelden van bovengrondse regenwaterafvoer vind je in de folder 'Regenwater in de tuin' op <https://wonen.olst-wijhe.nl/water-en-riolering/alles-over-water/regenwater-in-de-tuin-olst-wijhe.pdf>

Grond

Hoewel de grondwaterstand fluctueert (onder invloed van de rivierwaterstand) en regelmatig onder het maaiveld staat, is de bodem niet goed doorlatend. Wij adviseren om de grond, na de bouw om te spitten (min. 1 meter diep). Zo krijg je een goede waterdoorlatende laag.

Het mechanisch omspitten van de grond hoeft niet persé. Dit kan ook door de juiste beplanting te kiezen (planten met lange penwortels), veel te mulchen (het bedekken van de bodem rondom planten en struiken met organisch materiaal), een boost te geven aan het bodemleven en de grond te beschermen tegen verdichting. Zo stimuleer je de doorlatendheid en bodemvruchtbaarheid.



Spelregels

In Olstergaard vind je drie verschillende woonsferen:

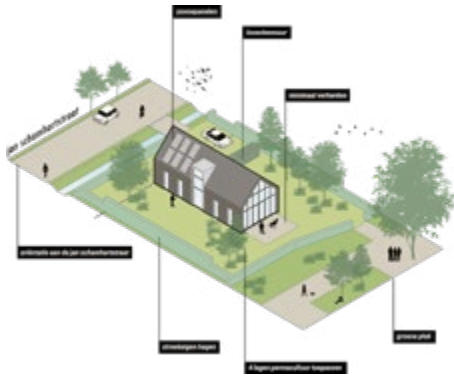
- Natuurlijk Cultuurhistorisch
- Natuurlijk Voedselrijk
- Natuurlijk Ecologisch

Er zijn kleine verschillen tussen de woonsferen. De spelregels en bouwregels per woonsfeer staan hierna samengevat. Het kwaliteitsteam toetst je ontwerp aan de spelregels en kijkt of het past binnen het bestemmingsplan. Onze vergunningverleners toetsen jouw aanvraag voor de omgevingsvergunning bouw aan het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, bouwbesluit en bouwverordening.

Kijk voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Klik op de button "plannen zoeken" en tik bij plannaam "Olstergaard." Het beeldkwaliteitsplan vind je als een bijlage bij de regels op deze website.

In de koopovereenkomst van de kavel vind je rechten en plichten waar je als koper mee te maken krijgt. Wij vragen je om de koopovereenkomst daarom goed door te lezen.

Spelregels Natuurlijk Cultuurhistorisch



Natuurinclusief

- Streekgebonden haagsoorten op de erfsgrens toepassen voor ecologische verbindingen (eventueel een open houten hek toepassen). Zie hiervoor de bijlage Beplanting met lijst streekgebonden soorten.
- Voedsellandschap met 4 lagen permacultuur. (Laagstam boom, vaste planten, kruidachtigen, bodembedekkers). Zie hiervoor bijlage Voedsellandschap en natuurinclusief. In de bijlage zie je tot hoe ver je dit moet beschrijven in het ontwerp dat je instuurt.
- Geen gebruik van pesticiden/gewasbeschermingsmiddelen in de tuin/moestuin en algemeen groen.

Kies minimaal twee van de vijf natuurinclusieve maatregelen:

1. Gierzwaluwen nestgelegenheid in top van de gevel (minimaal 6 meter, oriëntatie noord tot oost). Inbouwvoorziening gebruiken.
2. Huiszwaluwen voorziening/nestaanzet in overstek (minimaal 2 meter, oriëntatie minder van belang). Geen bomen of beplanting voor de nestgelegenheid voor invliegruimte.
3. Vleermuizenverblijf aanbrengen in stenen muur met een ingemetselde kast en in houten wanden een koofje maken. Minimale hoogte voorzieningen 3 meter, geen beplanting voor de invliegopening (oriëntatie west, oost en zuid).
4. Vogelvide plaatsen onder pannendaken of dakrand op hoogte van minimaal 3 meter (oriëntatie noord, oost of west).
5. Insectenmuur aanbrengen in de tuin. Bijvoorbeeld van leemsteen opgebouwd en op een zonnige locatie.

Circulair

- Schoon bouwen.
- Gescheiden afvalwater systeem (zwart/grijs).
- Groen- en tuinafval in de tuin composteren of centraal composteren.

Ruimtelijke kwaliteit

- Hoofdbouwing heeft een rechthoekig bouwvolume met kap.
- Gebruik van doorleefde bakstenen hout of metalen.
- Gebruik van bij voorkeur donkere en natuurlijke kleuren.
- Bouwhoogte woningen aan de Jan Schamhartstraat maximaal 7 meter, overige woningen in deze woonsfeer maximaal 8 meter en goothoogte maximaal 3,5 meter.
- Footprint hoofdbouwing is maximaal 40% van de kavel tot maximaal 125 m².
- Bijgebouwen worden in dezelfde stijl gebouwd als het hoofdbouwing en hebben een maximale footprint van 30 m².
- Gebouwen hebben minimaal 2 meter afstand tot de erfsgrens.
- De woningen zijn oost-west georiënteerd.
- De woningen aan de Jan Schamhartstraat staan in of parallel aan de gevellijn.
- Voorgevelrooilijn tot achtergevelrooilijn is maximaal 15 meter.
- Erfafscheidingen tussen kavels maximaal 2,0 meter hoog en aan openbaar gebied tot aan de rooilijn maximaal 1,0 meter hoog. Grenzend aan openbaar gebied minimaal 0,5 meter van de erfsgrens, zodat er geen groei over het openbaar gebied plaatsvindt.

Klimaatbestendigheid

- Minimaal 10mm regenwater per m² verhard oppervlak wordt geborgen op het eigen erf. De rest wordt geïnfiltreerd in de wadi/greppel. (Eventueel te gebruiken als spoelwater voor het toilet).
- Toepassen van dakoverstekken en veranda's voor schaduwwerking in de zomer om hittestress te voorkomen.
- Maximaal 40% van het erf verhard en zoveel mogelijk open verhardingsmaterialen toepassen.

Duurzaamheid

- Opwekken van individuele energie door zonnepanelen en warmteterugwinning.
- Zongerichte oriëntatie voor passieve zonne-energie.
- Energieneutrale woning EPC = 0.
- Dimbare diervriendelijke verlichting aan de gevel en op erf.

Spelregels Natuurlijk Voedselrijk



Natuurinclusief

- Minimaal aan één zijde van de woning gevelbeplanting met eetbare soorten.
- Fruit struiken/hagen, wilgentenen of snoeiafval als erfafscheiding toepassen voor groene (ecologische) verbindingen
- 5 lagen voedselbossysteem toepassen. (Laagstam boom, lagere kruidachtigen, bodembedekkers, grazige vegetatie, wortelgewassen. Zie hiervoor bijlage Voedsellandschap en natuurinclusief. In de bijlage zie je tot hoe ver je dit moet beschrijven in het ontwerp dat je instuurt.
- Geen gebruik van pesticiden/gewasbeschermingsmiddelen in de tuin/moestuin.

Kies minimaal drie van de vijf natuurinclusieve maatregelen:

1. Nestgelegenheid zwaluwen aanbrengen als voldoende hoogte en juiste oriëntatie mogelijk is.
2. Vleermuizenverblijf aanbrengen in (houten) wanden op minimaal 3 meter hoogte, geen beplanting voor invliegopeningen (oriëntatie west, oost en zuid).
3. Vogelvide onder pannendaken of dakrand op een hoogte van minimaal 3 meter (oriëntatie noord, oost of west). Bomen of beplanting in omgeving van de invliegopening is niet beperkend. Bij een plat dak is dit niet mogelijk.
4. Bij een plat en/of groen dak is een insectenhotel en het plaatsen van een broedvoorziening voor een witte kwikstaart en/of zwarte roodstaart gewenst.
5. Insectenmuur aanbrengen in de tuin of een insectenhotel in de gevel plaatsen op een zonnige locatie.

Circulair

- Schoon bouwen.
- Gescheiden afvalwater systeem (zwart/grijs) met mogelijkheden voor helofytenfilter (Verwijzing 5.10. Energie en nutsvoorzieningen).
- Groen- en tuinafval in de tuin composteren of centraal composteren.

Ruimtelijke kwaliteit

- Elke individuele woning of CPO heeft een vrije vorm.
- Gebruik van hout, kalk, klei, bakstenen of andere natuurlijke materialen.
- Gebruik van lichte en natuurlijke kleuren.
- Bouwhoogte maximaal 8,5 meter en goothoogte maximaal 6 meter.
- Footprint hoofdgebouw is maximaal 35% van de kavel tot maximaal 100 m².
- Bijgebouwen worden in dezelfde stijl gebouwd als het hoofdgebouw en hebben een maximale footprint van 20 m².
- Gebouwen hebben minimaal 2 meter afstand tot erfgrans.
- De woningen staan vrij op de kavel, maar de entree is aan de openbare ruimte georiënteerd.
- Erfafscheidingen zijn maximaal 1 meter hoog en worden aangevuld met beplanting voor privacy. Grenzend aan openbaar gebied staat de beplanting minimaal 0,5 meter van de erfgrans, zodat er geen groei over het openbaar gebied plaatsvindt.

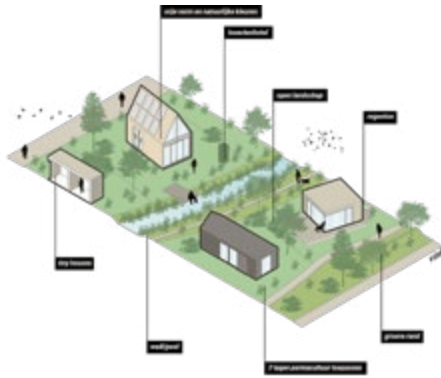
Klimaatbestendigheid

- Minimaal 10mm regenwater per m² verhard oppervlak wordt geborgen op het eigen erf. De rest wordt geïnfiltreerd in de wadi/greppel. (Eventueel te gebruiken als spoelwater voor het toilet).
- Toepassen van begroeide pergola's en veranda's voor schaduwwerking in de zomer om hittestress te voorkomen.
- Maximaal 30% van het erf verharden.

Duurzaamheid

- Opwekken van individuele energie door zonnepanelen en warmteterugwinning.
- Zongerichte oriëntatie voor passieve zonne-energie.
- Energieneutrale woning EPC = 0.
- Dimbare diervriendelijke verlichting aan gevel en op erf.

Spelregels Natuurlijk Ecologisch



Natuurinclusief

- Minimaal aan één zijde van de woning gevelbeplanting met eetbare soorten.
- Geen erfafscheiding maar losstaande gebiedseigen beplanting toepassen voor privacy.
- Voedsellandschap met 7 lagen permacultuur. (Laagstam boom, hogere planten, hogere kruidachtigen, lagere kruidachtigen, bodembedekkers, grazige vegetatie, wortelgewassen). Zie hiervoor bijlage Voedsellandschap en natuurinclusief. In de bijlage zie je tot hoe ver je dit moet beschrijven in het ontwerp dat je instuurt.
- Geen gebruik van pesticiden/gewasbeschermingsmiddelen in de tuin/moestuin.

Kies minimaal vier van de vijf natuurinclusieve maatregelen:

- Nestgelegenheid zwaluwen aanbrengen als voldoende hoogte en juiste oriëntatie mogelijk is.
- Vleermuizenverblijf aanbrengen in (houten) wanden op minimaal 3 meter hoogte, geen beplanting voor invliegopeningen (oriëntatie west, oost en zuid).
- Vogelvide onder pannendaken of dakrand op hoogte van minimaal 3 meter (oriëntatie noord, oost of west). Bomen of beplanting in omgeving invliegopening is niet beperkend. Bij een plat dak is dit niet mogelijk.
- Insectenhotel in de gevel aanbrengen of natuurlijke boomstammetjes op een zonnige locatie.
- Bij een plat en/of groen dak is het plaatsen van een broedvoorziening voor bijvoorbeeld een witte kwikstaart en/of zwarte roodstaart gewenst.

Circulair

- Schoon bouwen.
- Gescheiden afvalwater systeem (zwart/grijs) met mogelijkheden voor helofytenfilter.
- Groen- en tuinafval in de tuin composteren of centraal composteren.

Ruimtelijke kwaliteit

- Elke individuele woning of CPO heeft een vrije vorm en staat vrij op de kavel.
- De tweede laag heeft een kap of is voor maximaal de helft van de footprint van de woning bebouwd.
- De woningen hebben een individuele architectonische uitstraling met gebruik van lichte en natuurlijke kleuren en materialen.
- Bouwhoogte maximaal 7 meter en goothoogte maximaal 3,5 meter.
- Footprint hoofdgebouw is maximaal 35% van de kavel tot maximaal 100 m² (woningen ten noorden van het middenpad).
- Footprint hoofdgebouw is maximaal 30% van de kavel tot maximaal 75 m² (woningen ten zuiden van het middenpad).
- Bijgebouwen worden in dezelfde stijl gebouwd als het hoofdgebouw en hebben een maximale footprint van 10 m².
- Gebouwen hebben minimaal 2 meter afstand tot erfgrans.
- Erfafscheidingen zijn maximaal 1,0 meter hoog en worden aangevuld met beplanting voor privacy. Grenzend aan openbaar gebied minimaal 0,5 meter van de erfgrans, zodat er geen groei over het openbaar gebied plaatsvindt.

Klimaatbestendigheid

- Minimaal 10 mm regenwater per m² verhard oppervlak wordt geborgen op het eigen erf. De rest wordt geïnfiltreerd in de wadi/greppel. (Eventueel te gebruiken als spoelwater voor het toilet).
- Toepassen van pergola's en veranda's voor schaduwwerking om in de zomer om hittestress te voorkomen.
- Maximaal 20% van het erf verhard.

Duurzaamheid

- Opwekken van individuele energie door zonnepanelen en warmteterugwinning.
- Zongerichte oriëntatie voor passieve zonne-energie.
- Energieneutrale woning EPC = 0.
- Dimbare diervriendelijke verlichting aan gevel en op erf.

Bewonersgroep Olstergaard, ambities en wensen

Met de koop van je kavel in Olstergaard stap je op een rijdende trein. Deze trein is aan haar rit begonnen in het voorjaar van 2019 toen de bewonersgroep Olstergaard samen met de gemeente, SVP, Haver Droeze en Ecogroen het Ontwikkelingsplan Olstergaard maakte. Het plan Olstergaard is niet alleen door de gemeente bedacht, maar samen met een enthousiaste groep toekomstige bewoners. Met de koop van een kavel en de bouw van je woning ga jij deel uitmaken van Olstergaard en ook van de bewonersgroep Olstergaard.

Wij vinden het belangrijk dat de bewoners elkaar leren kennen, weten wie hun burens zijn en samenwerken aan de verdere ontwikkeling van Olstergaard.

Natuurlijk ligt voor iedereen de nadruk op het ontwerpen van je nieuwe woning, de inrichting van de tuin en het verkrijgen van de bouwvergunning. Maar er is meer te doen. Wij nodigen met regelmaat de bewonersgroep uit om kennis en ervaring met elkaar te delen. De bewonersgroep maakt zich steeds meer 'los' van de gemeente en vormt werkgroepjes om als burens samen naar oplossingen te zoeken. Er zijn ook een enkele projecten waaraan groepjes bewoners kunnen samenwerken. Een aantal voorbeelden:

Energie collectief

Het thema energiebesparing en energieopwekking is heel belangrijk in Olstergaard. Alle woningen krijgen een elektriciteitsaansluiting en in het gebied komt een goede infrastructuur voor de energiedistributie in de wijk. Sommige bewoners willen zonnepanelen toepassen en anderen willen met zonneboilers werken. Daarmee is nog niet geborgd dat de hele wijk energieneutraal is of dat de energie volledig duurzaam wordt opgewekt. In de bewonersgroep kunnen bijvoorbeeld afspraken

gemaakt worden dat er een energiecollectief is die de elektriciteit collectief inkoopt en garandeert dat dit 100% duurzame energie is. Dit kun je samen met de bewonersgroep bepalen.

Buurtschuur

In het stedenbouwkundig plan is een kavel gereserveerd voor een collectieve buurtfunctie. De gemeente en bewonersgroep willen deze kavel benutten voor bijvoorbeeld een buurtschuur. Een plek om gereedschap en materialen op te slaan voor de buurt, maar ook te gebruiken als ontmoetingsplek. Deze plek en de activiteiten versterken de sociale cohesie in de buurt. Op dit moment is er nog geen invulling voor dit gebied. Bij de koop van je kavel maak je onderdeel uit van het plan Olstergaard en kun je samen met ons en alle deelnemers van de bewonersgroep Olstergaard de inrichting van deze kavel bepalen. Ook beslissen we met zijn allen of iedereen een klein gedeelte van dit gebied koopt zodat alle bewoners hier samen eigenaar van zijn. Of bijvoorbeeld dat deze kavel aan de bewonersgroep wordt verpacht of verhuurd.

Verlichting openbare ruimte

De gemeente legt een apart net aan voor de verlichting langs de paden in Olstergaard. De bewonersgroep kan samen bepalen voor welk verlichtingsniveau ze kiest. Dit kan in de loop van de tijd door de bewonersgroep zelf aangepast worden.



Wat doet de gemeente?

Wij zorgen ervoor dat je aan de slag kunt op jouw kavel. We maken hiervoor de kavel bouwrijp.

Dit betekent dat je kunt starten met de bouw van je woning op je kavel.

- Je kavel is toegankelijk voor bouwverkeer.
- De kavel is vrij van bebouwing en infrastructuur.
- De hoofdaansluitingen voor water, elektra, telecommunicatie en riool zijn aangelegd in de openbare ruimte. Hier sluit je zelf op aan.

Samen met Saxion Hogeschool onderzochten we hoe we dit 'bouwrijp maken' op een zo circulair mogelijke manier kunnen aanpakken:

- We zorgen voor een gesloten grondbalans. Dit betekent dat we heel nauwkeurig in beeld hebben gebracht welke grond waar ligt. We schuiven met grond zodat de wegen en wadi's een zandondergrond hebben. Er hoeft voor het bouwrijp maken van het terrein geen grond aan- of afgevoerd te worden.
- We kijken rond in de omgeving waar materiaal vrijkomt. Bij de aanpak van de naastgelegen woonwijk én de reconstructie van twee straten in Olst komen betonstraatklinkers vrij. Deze klinkers hergebruiken we voor de 'bouwrijpe' wegen.

- We leggen de wadi's al direct aan zodat de waterhuishouding in Olstergaard direct goed is.
- We vragen de aannemer die bouwrijp gaat maken om zo duurzaam mogelijk materieel te gebruiken.
- We kappen echt alleen de bomen die weg moeten. Verder behouden we zoveel mogelijk groen.
- We leggen een aantal paden al definitief aan omdat we verwachten dat hier weinig zware machines overheen hoeven te rijden.

Ook zorgen we ervoor dat er op de openbare parkeerplaatsen laadpalen voor elektrische auto's zijn.

Zodra de laatste woning gerealiseerd is, of mogelijk al eerder, maken wij het gebied woonrijp. Tot die tijd ligt er natuurlijk 'bouwrijpe' bestrating. Ook zorgen we ervoor dat een deel van de parkeerplaatsen met laadpalen al netjes is ingericht zodat jullie hier gebruik van kunnen maken. Omdat het een natuurinclusieve wijk is, zorgen we zo snel mogelijk voor de aanplant van groen dat geen hinder heeft van het bouwproces.



Bijlage. Voedsellandschap en natuurinclusief

Uitgangspunt in Olstergaard is het in balans brengen van mens en natuur. Het voedsellandschap in Olstergaard biedt ruimte om te wonen, voedsel voor de mens, maar ook voedsel en leefomgeving voor dieren en planten.

Voedsellandschap

Een voedsellandschap gaat uit van overvloed. Overvloed voor mens en dier. Daarom wordt in Olstergaard uitgegaan van 'eetbare' soorten en het permacultuurprincipe. Het beeld in het landschap wordt gedomineerd door fruitbomen, notenbomen en bessenstruiken. Hier omheen staan bloemenranden, aangevuld met eetbare soorten als rabarber en artisjok. Het permacultuur principe zorgt voor een begroeide en gezonde bodem die water vasthoudt. Beregening is hierdoor niet nodig en tijdens zware regenbuien houdt de bodem het water vast. Het landschap geeft de hele zomer door fruit aan zijn bewoners, zowel de dieren als de mensen. De wadi's zijn in de zomer bloemenlinten en verbinden Olstergaard. De potentie van dit landschap voor biodiversiteit is hoog door het enorme aanbod van voedsel.

Natuurinclusief

Een voedsellandschap wordt ondersteund door woningen natuurinclusief te bouwen. Woningen zijn nodig om in te wonen, zowel voor mensen als voor dieren. De woningen die in Olstergaard worden gebouwd, zijn dan ook natuurinclusief. Kleine aanpassingen aan de gevel zijn veelal voldoende om verblijfplaatsen voor vleermuizen te bieden. Vleermuizen vangen mugen, waardoor het 's avonds ook nog prettig buitenzitten is in Olstergaard. Nestgelegenheid voor zwaluwen onder de overstek van een dak biedt kansen voor huiszwaluwen en insectenhôtels op platte, groene daken geven ruimte aan de bijen die weer nodig zijn voor de bestuiving van de vruchtdragende bomen en struiken. Olstergaard wordt zo een ecosysteem in het klein. Natuurinclusief betekent ook dat in het ontwerp van tuinen rekening gehouden wordt met dieren en planten. Een steenuilenkast, een insectenhôtel of zelf een torenvalkkast dragen bij aan verblijfplaatsen voor fauna. En aan de beleefbaarheid van natuur; jonge torenvalkjes in het voorjaar terwijl de ouders af en aanvliegen met voedsel. En dat in de directe woonomgeving, dat is uniek. De basis van het ecosysteem in Olstergaard.

Beplanting casco

Olstergaard is gelegen op de overgangsgonden van zavelige oeverwallen van de IJssel naar de rivierkleigonden in het oosten. Het terrein helt dan ook van de Jan Schamhartstraat ca. 0,5 meter lager bij de Vink. Globaal is het dus wat zandiger in het westelijk deel en kleiiger in het oostelijk deel. Deze gebieden kenmerken zich door een grote variatie op zeer korte afstand. De doorlatendheid van de bodem is dan ook door de aanwezigheid van klei, siltige grond e.d. meestal beperkt. De te ontwikkelen (voedselbos) struwelen op de oost-west structuurlijnen zullen worden samengesteld uit natuurlijk inheems sortiment van de rijkere oeverwal-rivierklei gonden. Dat zijn vaak soorten die goed kunnen omgaan met wisselende vochtsituaties.

Structuurlijnen van struweel

Het struweel/voedselbos bestaat uit verschillende lagen met een kruinlaag die niet te hoog wordt. Maximaal 6-8 meter en een enkele uitschieter naar 10-12 meter. De struweelbeplanting bestaat veelal uit heesters met hier en daar een kleinere boom. Er wordt vooral gezocht naar soorten die goed passen bij een voedselbos en bij voorkeur inheems zijn of inmiddels verwilderd voorkomen. In deze stroken staan ook heesters met vruchten die niet speciaal geschikt zijn voormenselijke consumptie maar niet giftig en wel aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld vogels. De beplanting wordt ruim en luchtig opgezet zodat de bomen en heesters hun natuurlijk vorm en grootte kunnen aannemen. De kruidenlaag wordt ingezaaid met een middelhoog bloemenmengsel van inheemse eenjarige, tweejarige en vaste planten voor onder begroeiing en boszomen. Het is goed om erbij stil te staan dat fruitbomen voor de gemeente moeilijker te beheren zijn. Hierdoor kan het voorkomen dat deze bomen meer doorschieten dan in bijvoorbeeld een eigen moestuin of fruitgaard. Dat is in een struweel niet bezwaarlijk en bewoners kunnen er te zijner tijd voor kiezen in een werkgroep dit onderhoud zelf ter hand te nemen. De takken die gesnoeid worden kunnen gebruikt worden voor de aanleg van een takkenril in de directe omgeving. Bijvoorbeeld egels, vogels en kleine marterachtigen vinden hier geschikte schuil en rustplekken.

In te passen bomen

Het doel is zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden. Per boom is bepaald of deze in te passen is. Op het terrein staat ook een rij flinke volwassen wilgen. Deze wilgen en enkele populieren zullen om en om teruggezet en gerooid worden. Zo blijft langs het middenpad een rij knotwilgen behouden met een tussenafstand van circa 7 à 8m. De knotbomen zullen tweejaarlijks geknot worden en leveren dan materiaal op dat geschikt is voor vlechthagen of het bouwen van hutten.

Solitaire bomen

Solitaire bomen staan in een onregelmatig patroon verspreid over het plangebied en bestaan uit verschillende soorten en boomgroottes. Op strategische plekken worden toekomstbomen geplant die uiteindelijk de omvang van een eerste orde boom mogen krijgen en een uitvalsbasis vormen voor roofvogels, waaronder de torenvalk. Het sortiment bestaat uit drachtbomen voor bijen en waadbomen voor vlinders die zo gekozen zijn dat er van de lente tot in het najaar bloeiende bomen te vinden zijn die bijdragen aan de voedselvoorziening. Bloeiende lindes zijn zeer waardevolle drachtplanten voor bijen. Door verschillende Tilia cultivars toe te passen kan van juni tot september in voedsel voor de bijen worden voorzien.

Fruitbeplanting

Fruit kan op veel verschillende manieren worden toegepast. Als solitaire boom in een gaard, geleid langs een gebouw of als haag. Sommige toepassingen passen beter op de privé-kavel en andere passen prima in de openbare ruimte. Zo worden in de struweel lijnen verschillende fruitsoorten toegepast en ook verschillende solitaire bomen zijn fruitdragend. In het casco van de openbare ruimte is geen plek voor een gaard maar bewoners kunnen op hun eigen kavel (eventueel gezamenlijk) een gaard aanplanten. Vanaf 5 bomen in een grid ontstaat het eerste beeld van een gaard. Voor de bestuiving en daarmee goede vruchtvorming is het vaak wenselijk verschillende cultivars van een fruit of notensoort binnen een bepaalde afstand bij elkaar te zetten. Door gezamenlijk af te stemmen welke soorten aangeplant worden op de eigen kavel kunnen bewoners met elkaar de productie versterken. Bij het maken van een fruithaag wordt

een normale boom zodanig geleid dat een lei-vorm ontstaat. Er ontstaat zo een ideale vorm voor de beste groeimogelijkheden doordat de takken vrij ruim uit elkaar geleid worden kunnen zonlicht en warmte goed bij het fruit komen. Een fruithaag is ook geschikt als erfscheiding en past dan vooral goed in het deelgebied voedselbos. Voor een fruithaag is een breedte van 1m nodig.

Wadibeperking

De meeste wadi's zijn niet dieper dan 50cm en liggen nog vrij ver van het grondwater af. Maar door de deels kleiige bodem met siltig zand kan het water niet snel infiltreren. Het wadisysteem is zo ontworpen dat het teveel aan water geleidelijk afgevoerd wordt. Om toch zoveel mogelijk water te infiltreren worden in de diepere delen van de wadi vaste planten toegepast met een sterk wortelgestel. Hierdoor wordt de bodemstructuur verbeterd en het infiltratievermogen groter. De gekozen plantensoorten zijn geschikt voor periodes van droogte en kunnen af en toe een tijdje onder water staan. Het sortiment bestaat uit inheemse soorten. De hogere delen van de wadi worden ingezaaid met een kruidenmengsel waarin naast vaste planten ook een- en tweejarigen voorkomen. Hierin zijn ook soorten opgenomen die beter tegen droogte kunnen. Afhankelijk van de plek in de wadi ontwikkelen zich de soorten die daarvoor het meest geschikt zijn. Voor de bodem is het van belang dat de wadi minimaal wordt bereiden met machines ter voorkoming van verdichting en voor het bodemleven moet er voldoende organische stof in de bodem komen zonder dat de wadi dichtslibt. Door goede monitoring van de beplanting wordt bepaald met welke frequentie gemaaid en/of afgevoerd moet worden. Een deel van de wadi's wordt niet beplant maar blijft kort gras zodat het ook als speelterrein gebruikt kan worden. De grond wordt door het betreden van het gras meer verdicht dan de beplante delen. Op sommige plekken kan een grindpaal worden aangebracht zodat het water naar een dieper gelegen laag kan infiltreren. Het teveel aan water wordt onder natuurlijk verloop afgevoerd.

Erfafscheidings met hagen en beplanting

Langs sommige kavelgrenzen kan het wenselijk zijn een afscheiding te maken voor privacy of windkering. Dit kan in de vorm van een haag of heg. Een haaglang openbaar gebied dient geheel op eigen terrein te blijven groeien en daarom voldoende ver uit de kavelgrens geplant te worden. Bij een geschoren haag van 1m breed dus 0,5m uit de grens en bij een losse haag van bijvoorbeeld 1,5m breed dus 0,75m uit de grens. Uiteindelijk kiezen nieuwe bewoners zelf de gewenste oplossing die past binnen de sfeer en regels van het woonveld. De 3 woonsferen worden versterkt in hun eigen identiteit door de hagen per deelgebied een eigen vorm te geven.

Natuurlijk cultuurhistorisch woonveld

Om het culturele karakter te benadrukken in het natuurlijk cultuurhistorische woonveld worden de geschoren (blokvormig) hagen toegepast. Per haag wordt 1 plantsoort toegepast maar door de wijk heen wordt het sortiment wel gemengd. Hoe breder de haag, hoe meer schuilplaatsen en nestgelegenheid. Het advies is daarom om de haag minimaal 70 cm breed maar bij voorkeur 1 meter of meer te maken.

Natuurlijk voedselrijk woonveld.

Ook in het voedselrijk passen (gemengde) heggen met een los karakter. Het verschil met het natuurlijke veld is vooral het hogere aantal eetbare soorten. De veerkracht en productiviteit van het voedselbos staat voorop. In dit veld kunnen ook niet-inheemse soorten toegepast worden die goed passen binnen dit type veld.

Natuurlijk ecologische woonveld

In het natuurlijk ecologische woonveld passen gemengde heggen met landschappelijk karakter waaraan weinig of niet gesnoeid wordt. Het beperkt zich tot het in de winter terug-snoeien of wegzagen van de sterkst groeiende takken. Of de haag krijgt om de twee jaar een flinke snoeibeurt. De heg wordt hierdoor wel breder; minimaal 1 meter tot wel 3 meter. In het natuurlijke veld worden voornamelijk inheemse soorten toegepast. Voor een informele haag die wat minder breed wordt, kan ook gekozen worden voor bloeiende heesters die vrij laag blijven. In het natuurlijke veld worden voornamelijk inheemse soorten toegepast.

Eigen erf

De nieuwe bewoners kiezen de erfbeplanting. In de eigen tuin komen verschillende objecten voor die functies vervullen. Denk aan afscheiden, schaduw creëren, ontmoeten, bescherming bieden aan flora/fauna. Afhankelijk van de vorm en materiaalkeuze past een object het best in 1 of meerdere thema's. Een berceau of pergola om schaduw te creëren past wel in het cultuurhistorische deel maar in het ecologische deel past een strategisch geplaatste boom beter. En wanneer de pergola begroeit met een wijnrank past deze uitstekend bij het voedselrijk. Als afscheiding tussen kavels die niet aan het openbaar gebied grenzen kunnen behalve hagen ook hekwerken en vlechtwerken met klimplanten of leiplantengeplaatst worden. Het heeft daarbij wel de voorkeur om voor fauna voldoende doorgangen open te laten. Door toepassing van allerlei eetbare beplanting kan een heerlijke snoepmuur ontstaan.

Gevelgroen

Beplanting tegen bebouwing levert een grote bijdrage aan de klimaatverbetering in en om het huis, het zuiveren van vervuilde lucht en de opvang van water bij regenval. Ook vormt de beplanting een aantrekkelijke schuilplek voor vogels en insecten. Gevelbeplanting wordt onderscheiden in zelfhechtende soorten en soorten die op een andere manier langs een klimhulp omhoogklimmen. Zelfhechtende klimplanten zoals de wingerd en de klimop zijn geschikt om grote oppervlakken te vullen; zoals bij een dichte kopgevel. Ter bescherming van de bebouwing en voor controle over de plekken waar het groen komt zijn niet-zelfhechtende soorten zoals kamperfoelie meer geschikt.



Bijlage. Beplanting

In deze bijlage staan suggesties voor toe te passen soorten beplanting. De lijst is zeker niet volledig. Andere soorten kunnen ook worden toegepast zolang deze passen binnen het beschreven beeld. De zaden en planten worden geleverd van biologische kwekerijen en leveranciers, daarbij moet ook aandacht zijn van het EKO-label voor betrouwbaar materiaal.

Structuurlijnen van struweel

- Gelaagde beplanting met goed ontwikkelde kruid-, struik- en kruinlaag
- Licht en luchtig
- Circa 8m hoog, af en toe tot max. 15m (solitaire boom)
- Sortiment passend bij voedselbos, voornamelijk inheems of verwilderd
- Vruchten geschikt voor mens en dier
- Ruimte voor speelaanleidingen of kleine landschapselementen zoals een takkenril

Kruin/Struweel laag - kleinere bomen, grote struiken 3 tot 10-12m

Malus sylvestris bosappel	7-9m	Inheems
Amelanchier lamarkii krentenboom	6-9m	N-Amerika, verwilderd
Cornus mas gele kornoelje	5-6m	Mid./zuid Europa Azië
Crataegus laevigata tweestijlige meidoorn	5-6m	Inheems
Crataegus monogyna eenstijlige meidoorn	6-8m	Inheems
Cydonia oblonga Kweeper	7m	Veel voorkomend
Prunus padus gewone vogelkers	8-12m	Inheems
Prunus spinosa sleedoorn	2-6m	Inheems
Sorbus aucuparia wilde lijsterbes	9m	Inheems
Corylus avellana hazelaar	5-7m	Inheems

Een combinatie van deze drie soorten is een garantie op succes: 'Webb's Prize Cob' - 'Géante de Halle' - 'Fertile de Nottingham'.

Hier en daar kan een wintergroene besdragende hulst toegepast worden. Deze kan later uitgroeien tot een kleine boom.

Ilex aquifolium gewone hulst	tot 10m	Inheems
Taxus baccata venijnboom	3-18m	Inheems
Struiklaag	1-3m	
Lonicera caerulea honingbes	2m	
Ribes rubrum aalbes	1,2 tot 1,5m.	
Ribes nigrum zwarte bes	0,6 tot 2m	
Rosa canina hondsroos	1-3m	
Aronia melanocarpa appelbes	tot 1m	





Kruidlaag

De kruidlaag wordt ingezaaid met een middelhoog bloemenmengsel voor onderbegroeiing en boszomen. In dit mengsel komen inheemse eenjarige planten, tweejarige planten en vaste planten voor. Bij het zaaien van een dergelijk mengsel zullen afhankelijk van de grondsoort, sommige soorten zich beter ontwikkelen dan andere. In het eerste jaar laten vooral de meest algemene soorten zoals fluitenkruid zich zien, maar bij een mooie overgang van schaduw naar licht kunnen in de loop der jaren veel soorten goed tot hun recht komen. Voorbeeld van zo'n zaadmengsel is Bloemenmengsel O1 van Cruydt Hoeck.

Solitaire bomen

- In onregelmatig patroon aanplanten
- Variatie in sortiment en boomgrootte
- Noot- en vruchtbomen onderdeel van sortiment
- Drachtbomen met variatie in bloeimoment voor voedsel insecten
- Enkele bomen aanmerken als toekomstboom

Amelanchier lamarckii krentenboompje
Fraxinus ornus pluimes
Mespilus germanica Mispel
Prunus avium zoete kers
Styphnolobium japonicus honingboom
(voorheen Sophora japonica)
Ulmus laevis fladderiep

Castanea sativa tamme kastanje
Juglans regia gewone walnoot
Morus nigra zwarte moerbeï
Prunus domestica pruim
Tilia (div cultivars) Linde
Tetradium daniellii bijenboom

Een artikel over bomen voor bijen is te vinden op:
www.boomzorg.nl/upload/artikelen/bz415bijenboom.pdf

Fruit

Het sortiment appel-, peren, pruimen en kersenbomen is zeer uitgebreid. Er is keus uit oude, zeldzame rassen of juist nieuwe rassen. Kies het fruit dat past bij het thema van het veld. Dus voornamelijk inheems bij de ecologische en cultuurhistorische velden. Exotische soorten kunnen goed in het veld voedselrijk. Een pomologenvereniging of ervaren kweker kan advies geven.

Voor een bessenhaag zijn de volgende soorten geschikt

Ribes nigrum zwarte bes	Ribes rubrum rode bes
Ribes uva-crispa kruisbes	Rubus idaeus framboos
Rubus phoenicolasius wijnbes	

Hagen

Als afscheiding voor privacy of windkering, passend bij de woonsfeer

Cultuurhistorisch veld (A)

- Geschoren haag
- Breedte haag tenminste 0,7m en bij voorkeur 1m
- Per haag 1 plantsoort
- Sortiment in heel veld gemengd

Acer campestre veldesdoorn
Crataegus Meidoorn
Taxus baccata venijnboom

Carpinus betulus haagbeuk
Ligustrum ovalifolium Liguster

Ecologische velden (B en D)

- Landschappelijke heg, beperkt snoeien
- Breedte heg minimaal 1m tot 3 m
- Gemengd sortiment voornamelijk inheems

Amelanchier lamarckii krentenboompje
Crataegus monogyna éénstijlige meidoorn
Prunus spinosa sleedoorn
Viburnum opulus- Gelderse roos

Cornus mas gele kornoelje
Ilex aquifolium hulst
Sambucus nigra vlierbes
Ligustrum ovalifolium Liguster

Voor bloeiende heesters die vrij laag blijven

Rosa rugosa bottelroos / rimpelroos
bijv. 'Roseaie de L'Hay'
Viburnum opulus Gelderse roos

Rosa canina hondsroos
Rosa rubiginosa egelantier

Voedselrijk veld (C)

- Landschappelijke heg, beperkt snoeien
- Breedte heg minimaal 1 tot 3 m
- Gemengd sortiment gericht op productie van vruchten
- Fruit- of bessenhaag ook mogelijk

Aronia melanocarpa – appelbes
Corylus avellana – gewone hazelaar
Elaeagnus x umbellata
Sambucus nigra – vlierbes

Elaeagnus x ebbingei – zilverbos
Rosa rugosa - bottelroos / rimpelroos

Dit veld is ook bij uitstek geschikt om een fruit- of een bessenhaag toe te passen.

Wadi- en greppelbeplanting

Carex pseudocyperus – Hoge cyperzegge
Filipendula ulmaria – Moerasspirea
Scutellaria galericulata – Blauw glidkruid
Veronica chamaedrys – Gewone ereprijs

Centaurea jacea - Knoopkruid
Lythrum salicaria - Gewone kattenstaart
Thalictrum flavum - Poelruit

Gevelgroen

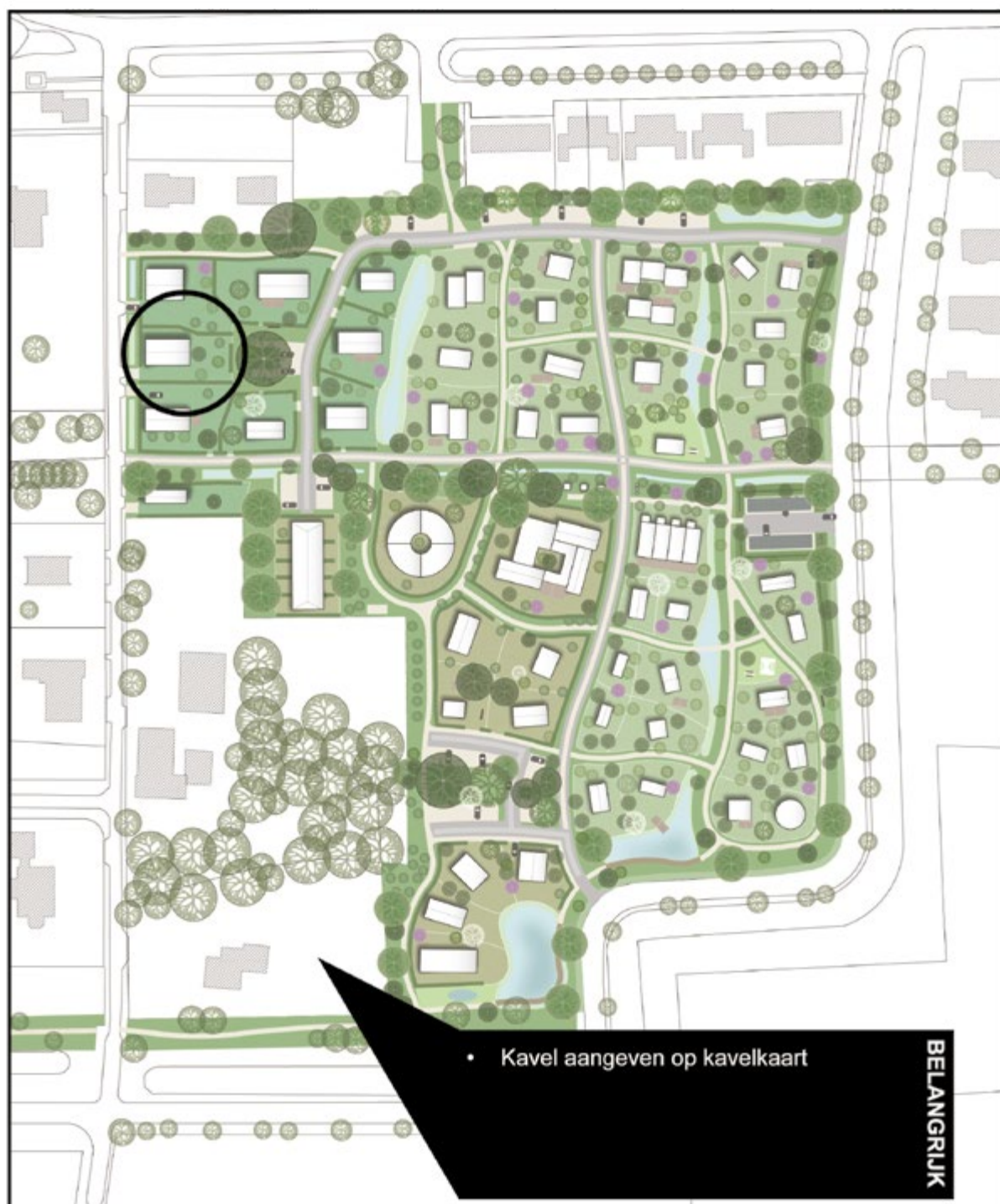
Parthenocissus tricuspidata 'Beverley Brook'
Wilde Wingerd
Rosa - Klimroos

Pyracantha - Vuurdoorn
Lonicera Henryi - Groenblijvende Kamperfoelie



Bijlage. Voorbeeldpakket schetsontwerp

Voorbeelduitwerking Woning Olstergaard Kavel X



Toelichting Visie

Wat maakt deze woning bijzonder?

Schrijf hier een korte toelichting over het ontwerp van de woning. Wat is de visie achter het ontwerp? Welke keuzes op het gebied van vorm, materiaal en uitstraling zijn er gemaakt en waarom. Waar komt de inspiratie van de woning vandaan en waar blinkt de woning in uit.

Wat draagt deze woning bij aan de buurt Olstergaard?

Schrijf hier een korte toelichting over de toegevoegde waarde van de woning aan de buurt Olstergaard. Op welke vlakken sluit de woning aan op de ambities en de woonsferen zoals beschreven in het ontwikkelplan Olstergaard? Zijn er maatregelen getroffen die bijdragen aan de natuurinclusiviteit, de sociale cohesie of de duurzaamheid van Olstergaard?

- Geschreven toelichting over de visie achter het ontwerp

BELANGRIJK

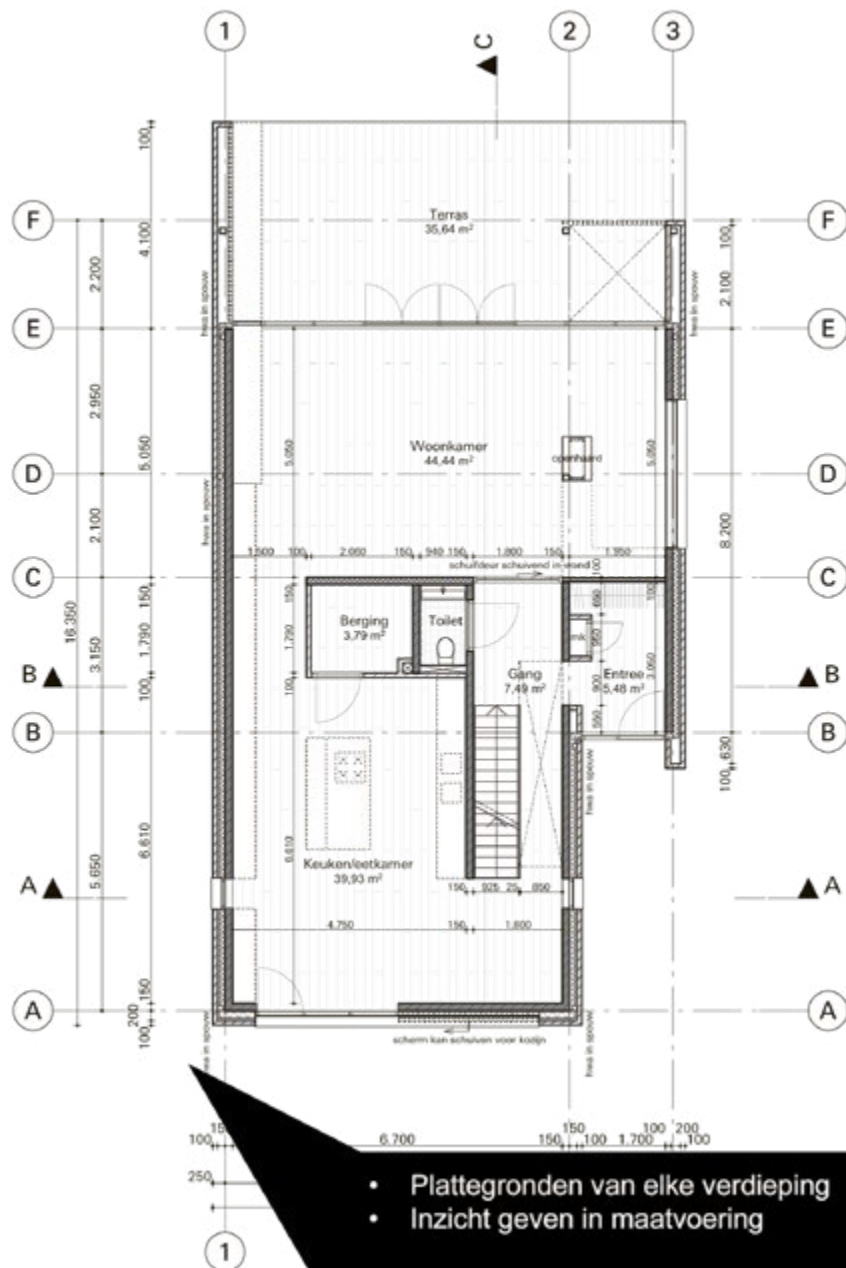
Situatietekening (1:500)



Inrichtingstekening (1:500/1:200)

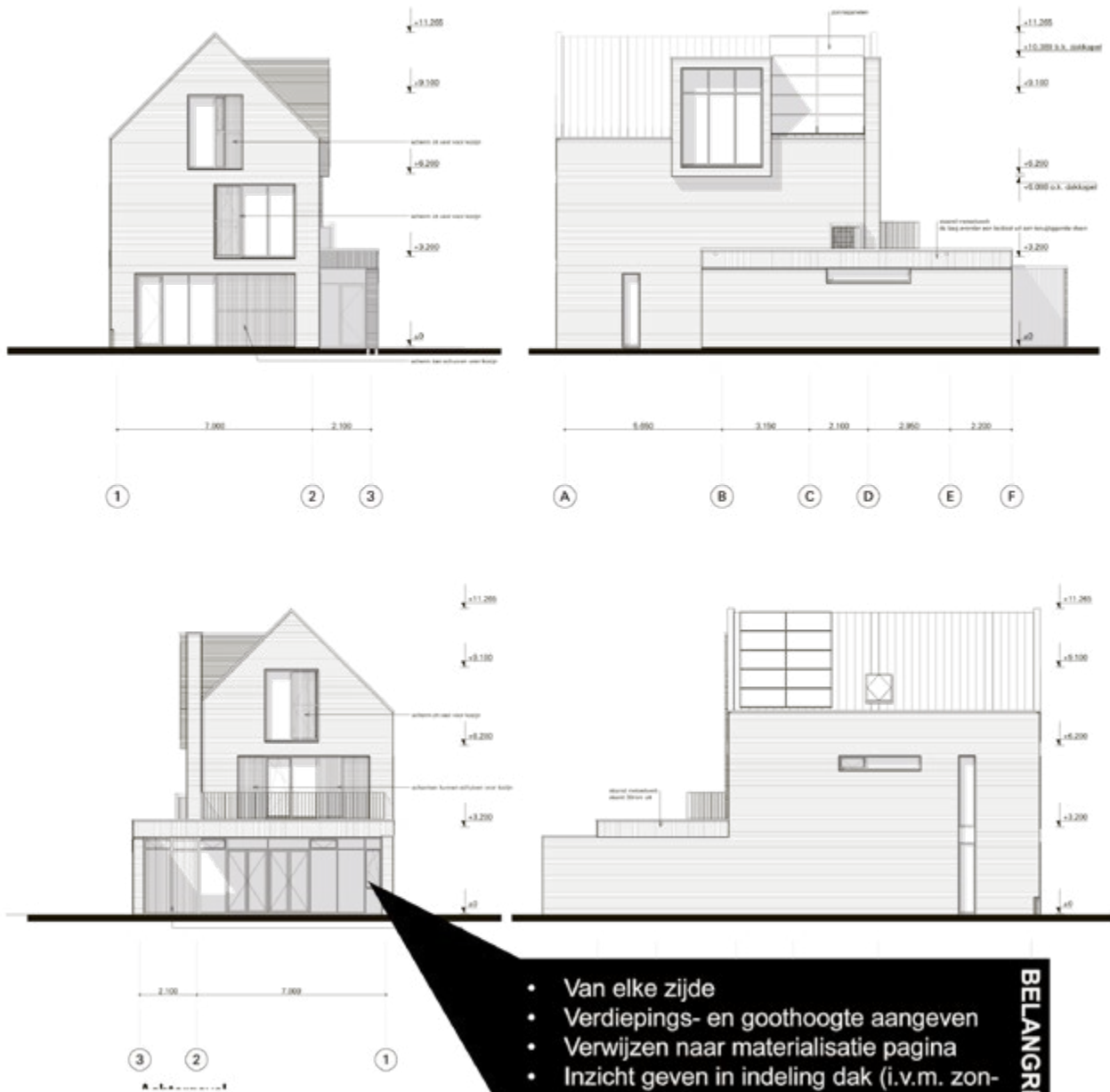


Plattegronden (1:100)



BELANGRIJK

Geveltekeningen (1:100)



Materialen

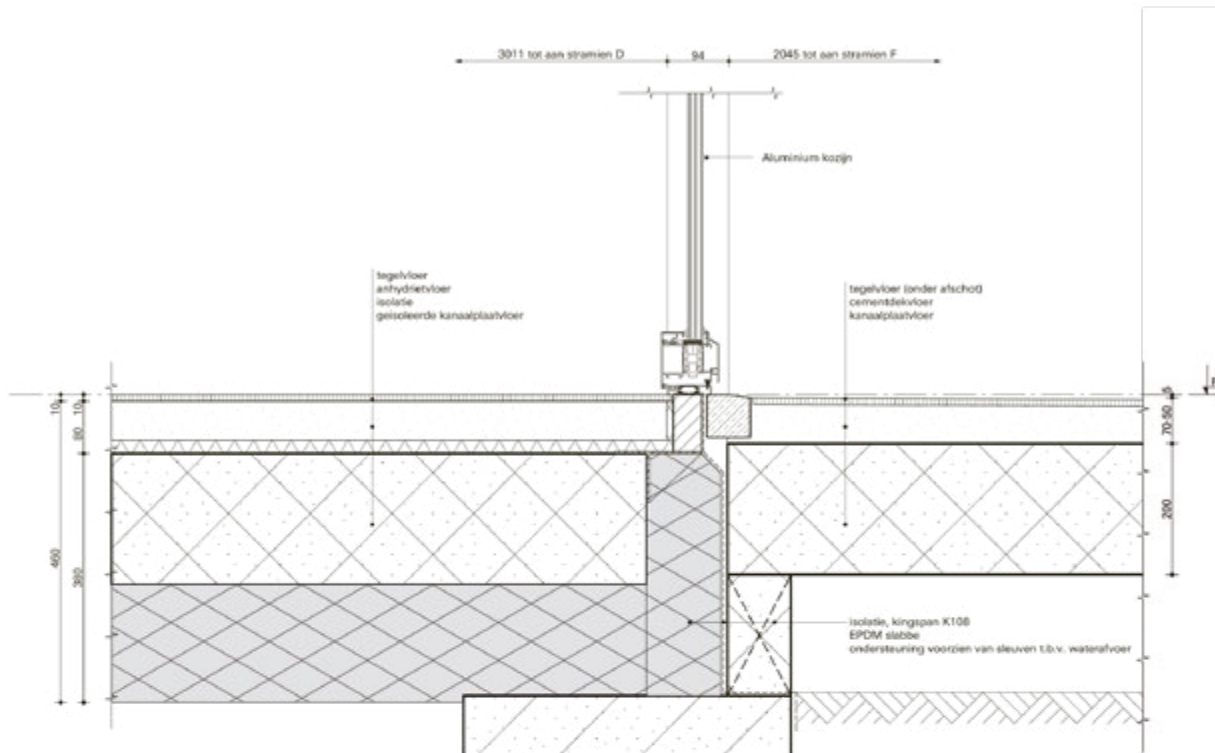


- Materiaal A van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal B van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal C van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal D van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal E van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal F van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal G van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal H van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal I van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal J van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal K van X (duurzaamheidscertificaat X)
- Materiaal L van X (duurzaamheidscertificaat X)

- Afbeeldingen van de materialen
- Lijst met specificatie materialen
- Eventueel benoemen duurzaamheid

BELANGRIJK

Detailtekeningen (1:20/1:10/1:5)



- Details van de gevel, het dak en de maaiveldaanluiting
- Inzicht geven in gezichtsbepalende delen van de woning
- Verwijzen naar materialisatie pagina
- Natuurinclusieve maatregel

BELANGRIJK

A hand-drawn sketch of a modern house with a steep gabled roof, a large triangular window, and a covered porch area. A green tree is on the left, and a signature 'Mark by Linda Art 11/11/2018' is at the bottom.



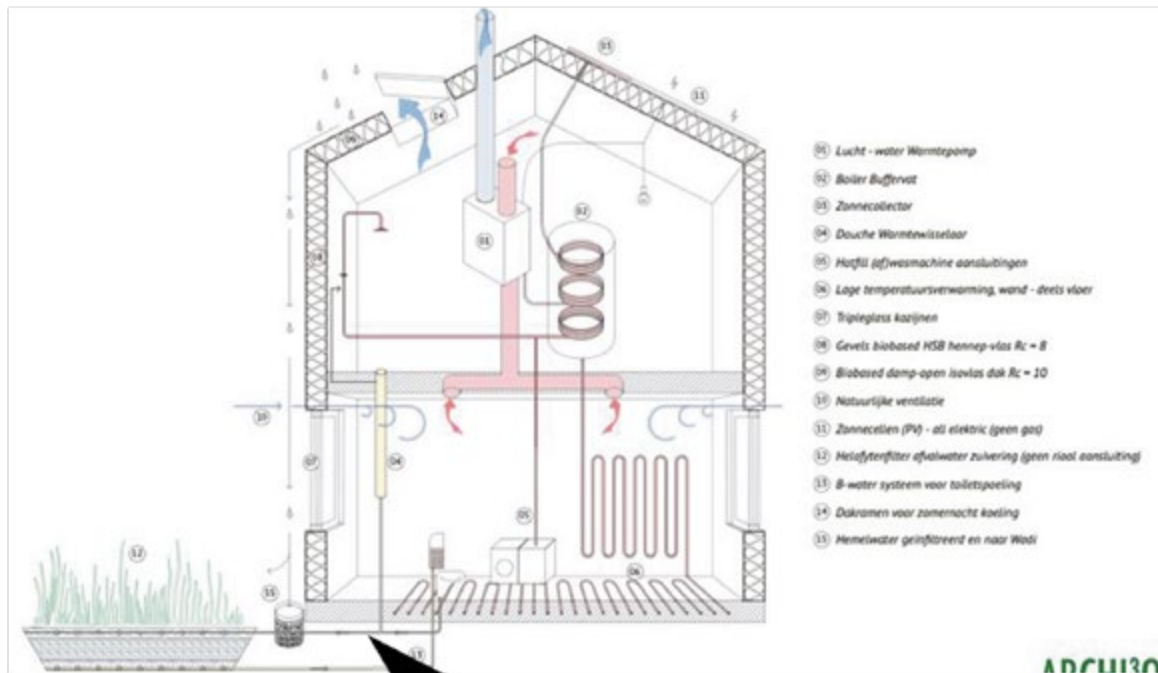
Toelichting duurzaamheidsconcept

Energie

Schrijf hier een korte toelichting over het energiesysteem van de woning. Hoe werkt het systeem? Welke middelen worden gebruikt om energie op te wekken of op te slaan? Hoe wordt EPC 0 (energie prestatie coëfficiënt) behaald? Welke maatregelen zijn er getroffen om de energie voor de woning te besparen?

Water

Schrijf hier een korte toelichting over het watersysteem van de woning. Hoe wordt de 10% regenwater geborgen binnen het kavel? Zijn er maatregelen getroffen die het regenwater filteren? Hoe wordt er aangesloten op het riool en wordt er regenwater gebruikt voor het doorspoelen van de wc? Hoe wordt er water opgeslagen voor de besproeiing van de tuin?



- Geschreven toelichting over de omgang met energie, water en riolering
- Eventueel aanvullen met een schematische tekeningen

BELANGRIJK

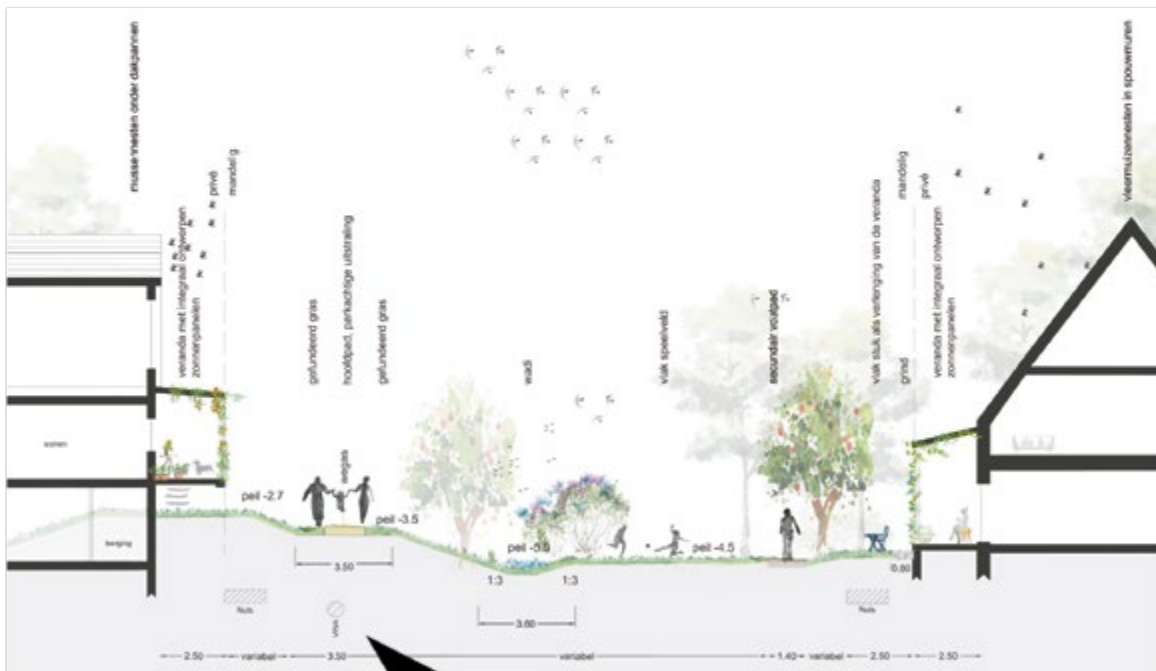
Toelichting natuurinclusieve maatregelen

Woning

Schrijf hier een korte toelichting over de natuurinclusieve maatregelen die worden getroffen in/aan de woning. Denk hierbij aan de toepassing van nestkasten, vleermuizenverblijven en vogelvides zoals omschreven in het ontwikkelplan Olstergaard. Worden er groene daken of gevels gecreëerd? Welke materialen worden hiervoor toegepast?

Tuin

Schrijf hier een korte toelichting over de natuurinclusieve maatregelen die worden getroffen in de tuin. Welke beplanting gaat de inclusiviteit versterken? Gaat de erfscheiding hier een bijdrage aan leveren? Worden er maatregelen getroffen in de tuin die het aantrekkelijk maken voor insecten, vogels of andere dieren? Sluiten deze maatregelen aan op de toepassingen in/aan de woning?



- Geschreven toelichting over de natuurinclusieve maatregelen die in de woning en in de tuin zijn genomen
- Eventueel aanvullen met een schematische tekeningen

BELANGRIJK

Indicatieve kostenraming

Toelichting

Schrijf hier een korte toelichting over de globale kostenraming van de bouw. Is er zicht op alle kosten? Welke hoge kosten worden er verwacht en hoeveel budget is er voor onvoorziene kosten? Wat kosten alle bijzondere maatregelen en is er genoeg budget voor het aanleggen van de tuin?

Code	Omschrijving	Aantal eenheden	Eenh.	Kosten eenheid	Totaal kosten
	Transport blad 1 (Stichting Dorpscentrum Schoorl)			€	122.695,00
35	NATUURSTEEN Hardsteen buitendorpels	20,00	m1	€ 115,00	€ 2.300,00
40	STUKADOORWERK Bestaande metselwerk wanden	90,00	m2	€ 20,00	€ 1.800,00
42	BINNENWANDAFWERKINGEN Wandtegels	81,00	m2	€ 75,00	€ 6.075,00
	Glasweefsel	488,00	m2	€ 16,00	€ 7.808,00
	Afwerking gangwand	38,00	m2	€ 100,00	€ 3.800,00
43	VLOERAFWERKINGEN Zandcem.dekvl. 50mm	21,00	m2	€ 20,00	€ 420,00
	Schoonloopmat entree	21,00	m2	€ 180,00	€ 3.780,00
	Gietvloer	65,60	m2	€ 55,00	€ 3.608,00
	Vloertegels	21,00	m2	€ 80,00	€ 1.680,00
	Nieuwe vloerbedekking	511,00	m2	€ 40,00	€ 20.440,00
	Bestaande vloerbedekking aanhelen	7,00	m3	€ 100,00	€ 700,00
45	PLAFONDAFWERKINGEN Systeemplafonds nieuw	89,00	m2	€ 30,00	€ 2.670,00
	Bestaande plafonds aanhelen	40,00	m2	€ 40,00	€ 1.600,00
46	SCHILDERWERK Binnenzijden bestaande buitengevel kozijnen	1 post		€ 8.500,00	€ 8.500,00
	Binnenkozijnen	1 post		€ 5.500,00	€ 5.500,00
60	W-INSTALLATIE Werktuigbouwkundig installatie	stelpost	1 sp	€ 25.000,00	€ 25.000,00
	Sanitair	stelpost	1 sp	€ 10.000,00	€ 10.000,00
70	E-INSTALLATIE Elektra	stelpost	1 sp	€ 40.000,00	€ 40.000,00
	Verplaatsen meterkast	stelpost	1 sp	€ 60.000,00	€ 60.000,00

- Globale kostenraming
- Voorzien van toelichting

BELANGRIJK

Planning

Belangrijk

- Globale planning
- Wanneer is de start en het einde van de bouw

Contact

Heb je vragen over de verkoopprocedure of wil je graag een toelichting? Neem dan contact met afdeling Grondzaken, Gerben Timmermans via g.timmermans@olst-wijhe.nl.

Voor specifieke vragen kun je contact opnemen met:

Aafke Kuiper specifieke vragen

over Olstergaard:

a.kuiper@olst-wijhe.nl

Paul Terhorst

groenvoorziening: p.terhorst@olst-wijhe.nl

Jaring Walta

fysieke infrastructuur: j.walta@olst-wijhe.nl

Thijmen Alferink

Toezichthouder: thijmen.alferink@burohoogstraat.nl

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Volg ons ook op

Facebook: www.facebook.com/gemeenteolstwijhe

Twitter: @gemolstwijhe



Deze brochure is gedrukt op
100% gerecycled papier.



Postadres

Postbus 23, 8130 AA Wijhe

Balie Wijhe Raadhuisplein 1, 8131 BN Wijhe

Balie Olst Holstohus, J. Schamhartstraat 5b,
8121 CM Olst

Telefoon 14 0570

Websites

www.olst-wijhe.nl

www.woneninolst-wijhe.nl/olstergaard

Openingstijden balie gemeentehuis Wijhe

Kijk voor de actuele informatie op

www.olst-wijhe.nl/openingstijden.

Maandag tot en met vrijdag
van 9.00 tot 12.00 uur

Openingstijden balie Holstohus Olst

Maandag, dinsdag en vrijdag

van 13:30 tot 16:30 uur

Woensdag van 13:30 tot 20:00 uur

Donderdag gesloten

Voor het inschrijven moet je eerst een
afpraak maken. Bel hiervoor met
telefoonnummer 14 0570.



buitengewoon wonen **in**
Olstergaard