

KLOOSTERHOF OENE

39 WONINGEN



HOUSE 2 START



WWW.HOUSE2START.NL

WELKOM BIJ HOUSE2START KLOOSTERHOF OENE

House2Start is in 2017 opgericht met het doel om duurzame en betaalbare woonoplossingen voor starters te realiseren. Inmiddels doen we veel meer, maar starters blijven onze primaire doelgroep. Zij komen steeds meer in de knel, omdat er nauwelijks betaalbare woonruimte te koop is. House2Start biedt oplossingen!

In dit nieuwbouwplan, dat aansluit op de bestaande nieuwbouw aan de Gerrit ten Holteweg, worden in totaal 39 woningen gerealiseerd: 30 koop- en 9 sociale huurwoningen. Het programma voor de koopwoningen bestaat uit 1 vrijstaande woning, 8 tweekappers, 12 betaalbare starterswoningen, 5 middeldure gezinswoningen en 4 toekomstbestendige hofwoningen voor 55-plussers.

In het huursegment worden 5 starterswoningen en 4 toekomstbestendige rijwoningen gerealiseerd. Alle woningen zijn zeer duurzaam en krijgen het hoogste energielabel A++++.

Voor de starters, doorstromers en senioren zijn verschillende toewijzingscriteria van toepassing.

INHOUDSOPGAVE

- 2 Welkom bij House2Start Kloosterhof Oene
- 4 Wonen, leven en genieten in Oene
- 6 Historie, bereikbaarheid en locatie
- 8 Situatietekening
- 10 12 Starterswoningen 'DE VENDE VAN UNEN'
- 16 5 Eengezinswoningen 'DAMES VAN BOECOP'
- 26 4 Toekomstgerichte hofwoningen 'HET KLOOSTERHOFJE'
- 34 8 Twee-onder-een-kap-woningen 'HEEREN VAN CODDENOORT'
- 42 Vrijstaande woning 'VROUWE VAN MARCKOLFF'
- 48 Duurzaamheid: Het is jouw toekomst!
- 50 Natuurinclusief en klimaatadaptief
- 52 Energieneutraal
- 52 Stap voor stap op weg naar jouw huis
- 54 De keuken, het hart van je woning
- 55 Contract en garanties
- 55 Colofon



**KORTOM:
EEN WIJK VOOR
IEDEREEN!**



WONEN, LEVEN EN GENIETEN IN OENE

Oene maakt deel uit van de Veluwe gemeente Epe, dat bestaat uit de dorpen Epe, Emst, Vaassen en Oene. Het kleine dorp Oene met ongeveer 1600 inwoners ligt ingesloten tussen de Veluwe en de IJsselvallei.

Het is een prettig, sociaal dorp met een gezellig verenigingsleven. Er zijn meerdere verenigingen op het gebied van sport en cultuur. Voorzieningen zoals de Hervormde Kerk, twee basisscholen, een apotheekhoudende huisartsenpraktijk en een Kulturhus met in pandige sportzaal zijn aanwezig. Ook is er een restaurant, een slager, een supermarkt, een grote kledingzaak, een fietsenmaker en een autogarage te vinden.

Op fietsafstand gelegen is Epe, een gezellig dorp waar in de zomer veel vakantiegasten vertoeven. Er zijn dan veel leuke evenementen zoals de zomerbraderie, de bijen- en honingmarkt, het proef- en eestfeest 'Smakelijk Epe' en nog veel meer. In de directe nabijheid vind je de steden Apeldoorn, Zwolle en Deventer met regionale voorzieningen zoals winkelcentra, bioscopen ziekenhuizen en theaters.

Houd je van de dorpse mentaliteit met de stad binnen handbereik? Dan is dit de ideale plek!

EEN EN AL NATUUR

Oene ligt dicht bij de IJsselvallei en de Veluwe met haar uitgestrekte natuurgebieden. De IJssel is vermoedelijk pas tussen 400 en 700 jaar na Chr. op een natuurlijke wijze ontstaan door overstromingen van de Rijn. Uiteindelijk ontwikkelt de IJssel zich als een volwaardige tak van de Rijn en krijgt het vermoedelijk in de 11e eeuw een bevaarbare verbinding met de zee bij Kampen. Dit is de aanjager van een snelle ontwikkeling van de bredere IJsselvallei en de aangrenzende flanken van de Veluwe. De vorming van Oene past daar in. De vroegste vermelding van de kapel van Oene (Unen) dateert uit 1176!

Er zijn volop mogelijkheden om mooie wandel- en fietstochten te maken.

In het dorp is het startpunt van het klompenmakerspad. Dit pad is een ode aan Oene, van oudsher een klompenmakersdorp. Je wandelt door het agrarische gebied, met mooie uitzichten in het Oener Broek, over oude zandwegen en komt langs diverse nieuwe agrarische initiatieven zoals een zorgboerderij. Het pad wordt onderhouden met behulp van cliënten van deze zorgboerderij, die hier overdag werken en verblijven.

DE VELUWE

De Veluwe is een uitgestrekt natuurgebied en is het grootste aaneengesloten natuurgebied van Europa. Het gehele gebied is uitermate geschikt voor het maken van prachtige wandelingen en fietstochten door bossen, over heidegebieden en zandverstuivingen.

Ook in Epe kun je heerlijk wandelen en fietsen op De Dellen, een prachtig gebied met een afwisselend landschap van bos en heide. De Dellen kent een rijke flora en fauna. Bezoekers kunnen er oog in oog komen te staan met wilde zwijnen, edelherten, dassen en boommarters. Ook roofvogels zijn er graag. De havik heeft er zijn broedterrein en ook de buizerd, wespandief en boomvalk zijn aanwezig. Eigenaar Het Geldersch Landschap & Kasteelen houdt er heel regelmatig activiteiten als wildobservatiewandelingen, wandelen met de boswachter en speciale activiteiten voor kinderen.

DE IJSELVALLEI

De IJsselvallei ligt tussen de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug in. Met als kloppend hart de rivier de IJssel in het midden. Je ziet in de IJsselvallei het natuurlijke rivierenlandschap met veel natuur, waaronder bossen, beekjes en uiterwaarden. En rivierduinen die door de eeuwen heen zijn afgezet. Dit is ook nu nog een gebied waar het water het voor het zeggen heeft. Met veel dijken om de mensen te beschermen. Met veel kastelen en landgoederen. En bijzondere en authentieke dorpen en hanzesteden om te bezoeken.





GOED BEREIKBAAR

Oene ligt op korte afstand van Apeldoorn, Deventer en Zwolle. Deze steden zijn via de snelwegen A50, A28 en A1 goed bereikbaar met de auto. De busverbindingen tussen de nabijgelegen dorpen Epe en Heerde en deze steden zijn goed. Ze zijn in ruim 30 minuten bereikbaar.

LOCATIE

Het plan ligt aan de Noordwest kant van Oene, bij de Gerrit ten Holteweg. De naam Kloosterhof refereert aan het in de vroege vijftiende eeuw aan de Kloosterallee gebouwde klooster Nazareth. Dit klooster werd gesticht in een periode waarin de kloosterbouw in de rijke IJsselvallei op gang kwam. Initiatiefnemers waren leden van de diverse geestelijk orden, zoals de Franciscanen. Na de stichting zou het klooster in Oene tot kort na de Reformatie in tact blijven om daarna in handen van particulieren te komen. In latere tijden werd er een landhuis op deze plek gebouwd, nu staat er een grotere boerderij. De omringende gronden waar nu het nieuwbouwplan Kloosterhof zal worden gebouwd waren in gebruik van het klooster. Daar werd graan en kruiden verbouwd die o.a. werden gebruikt voor het brouwen van Kloosterbier.

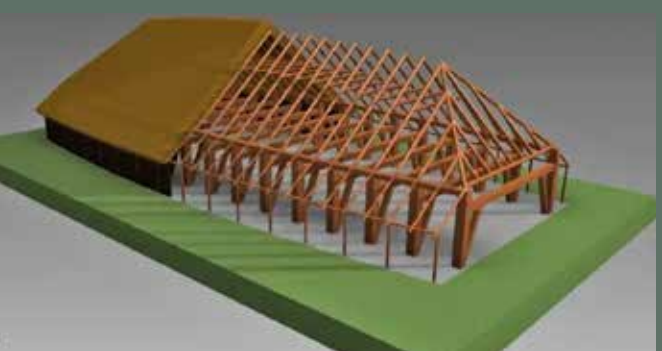


Klooster Nazareth te Oene
Gravure 1732



DE HISTORIE

De historie van Unen is nog deels zichtbaar onder de grond. Aan de westzijde van het plangebied (de laatste uitbreidingswijk van het dorp) hebben archeologen aan een kronkelig zandpad de restanten van 3 boerderijen uit de periode 1000-1150 na Chr. gevonden. Volgens dorplingen lag hier ook een pad dat door de nonnen van het klooster werd gebruikt als zij ter kerke gingen. De boerderijen waren van het type Gasselte. Het waren enorme gebouwen met hoge kappen en veel binnenruimte. Op de locatie van het plangebied is inmiddels een archeologisch proefsleuvenonderzoek gedaan en zijn er een waterput en twee boerderijgebouwen aangesneden. Binnenkort wordt verder veldonderzoek gedaan. Wellicht krijgen de onderzoekers dan meer antwoorden op het ontstaan van Unen.



SITUATIETEKENING

- Huur rijwoning
- Huur toekomstgericht
- Koop rijwoning starters
- Koop toekomstgericht
- Koop twee onder een kap
- Koop vrijstaand



parkeerplaatsen met grasbetontegels

pad met halsverharding

waterrijke speelplek oudere kinderen

wadi

geleide hekken fietsers

bestaande struweel

bestaande wilgen

nieuwe aanplant struweel

bloemrijk mengsel

robuuste haag

speelplek jonge kinderen

gemeenschappelijke moestuin Hofbewoners

wilde bloemen

schanskorf



12 STARTERSWONINGEN 'DE VENDE VAN UNEN'



ONTDEK JOUW IDEALE STARTERSWONING!

Deze woningen combineren gezelligheid met praktisch woongemak. De beschikbare ruimte wordt dan ook meer dan optimaal benut. In de hal met het toilet is naast de meterkast een werkkast gesitueerd. Het keukenblok is tegen de woningscheidende wand geplaatst. Gedeeltelijk onder de open trap om zoveel mogelijk ruimte te creëren. De eettafel kun je aan de straatzijde kwijt en aan de tuinzijde is ruimte voor een fijne zithoek. Op de verdieping zijn twee slaapkamers en een badkamer.

De gebruiksoppervlakte van de woningen is 65 m² met een bergzolder en de kavels variëren qua grootte van circa 80 m² tot 112 m². De houten berging met sedumdak in de achtertuin biedt voldoende ruimte voor je fietsen en tuinspullen.

Een heerlijk comfortabel, duurzaam en energiezuinig (t)huis!



- Betaalbare starterswoning
- Compacte woning met 2 slaapkamers, geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens of klein gezin
- Keukencheque t.w.v. € 1.500
- Energielabel A++++, dus lagere energielasten en een hogere leencapaciteit!
- Houten berging met sedumdak
- Deze woningen hebben een zelfbewoningsplicht en alleen voor de eindwoningen een antispeculatiebeding
- Aannemer Connex



Bouwnummers 10 t/m 15



Bouwnummers 27 t/m 32

EINDWONING

Begane grond en verdieping



keuken mogelijk van 3 meter lang

lichte hoofslaapkamer

mooie lichtinval

handige werkkast

vlizotrap naar zolder



Bouwnummers 10 en 32 getekend
Bouwnummers 15 en 27 gespiegeld



TUSSENWONING

Begane grond en verdieping

< 5100 >

< 7475 >



woongedeelte
aan tuinzijde

keuken mogelijk
van 3 meter lang



vlizotrap naar
zolder

Bouwnummers 11, 13 en 30 getekend
Bouwnummers 12, 14, 28, 29 en 31 gespiegeld

handige
werkkast



5 EENGEZINSWONINGEN 'DAMES VAN BOECOP'



ONTDEK JOUW IDEALE EENGEZINSWONING

Je komt deze woning binnen in een ruime hal met toilet en trap naar de verdieping. Aan de tuinzijde van de woning is ruimte voor het woongedeelte met een heerlijke zithoek en aan de straatzijde is de perfecte plek voor je nieuwe keuken. De eerste verdieping van deze woning heeft drie slaapkamers en een badkamer met een douche, een wastafel en een tweede toilet. De zolder is een perfecte plek voor extra bergruimte en bereikbaar via een vaste trap. Optioneel kan hier een vierde slaapkamer of een werk- of hobbykamer gerealiseerd worden.

Deze woningen hebben een gebruiksoppervlakte variërend van 119 tot 125 m². De kavels variëren van 108 tot 157 m².

In de achtertuin staat de berging met sedumdak voor je fietsen en tuinspullen. Dit is een fijne, ruime woning in een groene buurt, heel geschikt voor jonge gezinnen!



- Ruime gezinswoning met 3 slaapkamers en optie voor een 4e slaap-, werk- of hobbykamer
- Keukencheque t.w.v. € 2.500
- Energielabel A++++, dus lagere energielasten en een hogere leencapaciteit
- Houten berging met sedumdak
- Groencertificaat aanwezig: dit biedt mogelijkheden voor een extra rentekorting bij de Rabobank
- Deze woning heeft een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding
- Aannemer MorgenWonen

EENGEZINSWONING

Eindwoning begane grond

< 5400 >

> 0966
<



ruime lichte
woonkamer

Bouwnummer 20 getekend
Bouwnummer 16 gespiegeld

uitzicht
op straat



EENGEZINSWONING

Eindwoning verdieping

efficiënte
indeling
verdieping

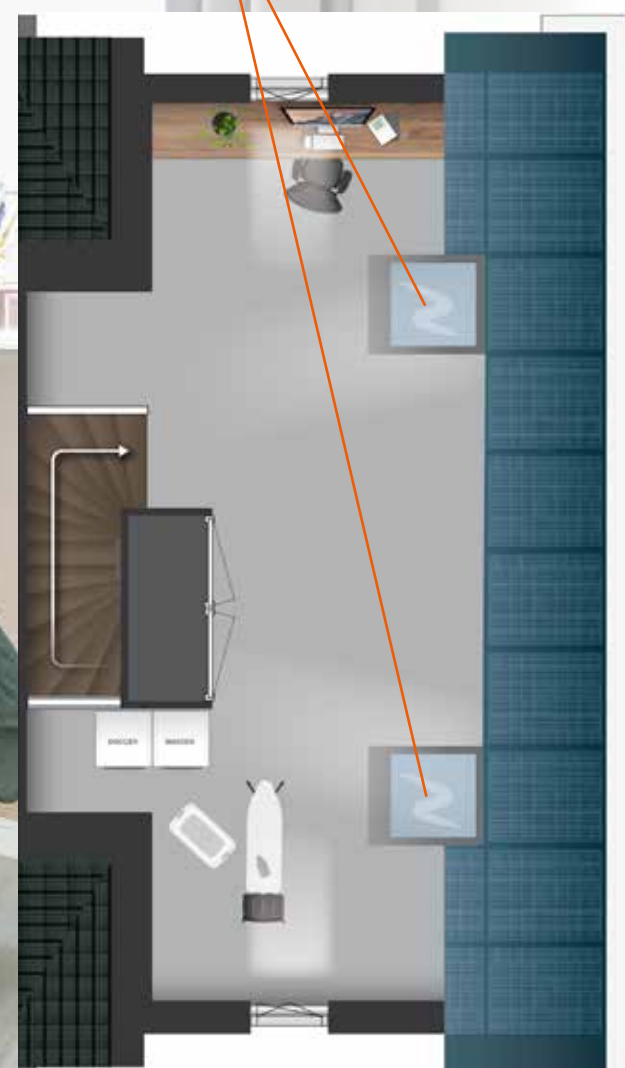


badkamer
inclusief toilet

Bouwnummer 20 getekend
Bouwnummer 16 gespiegeld

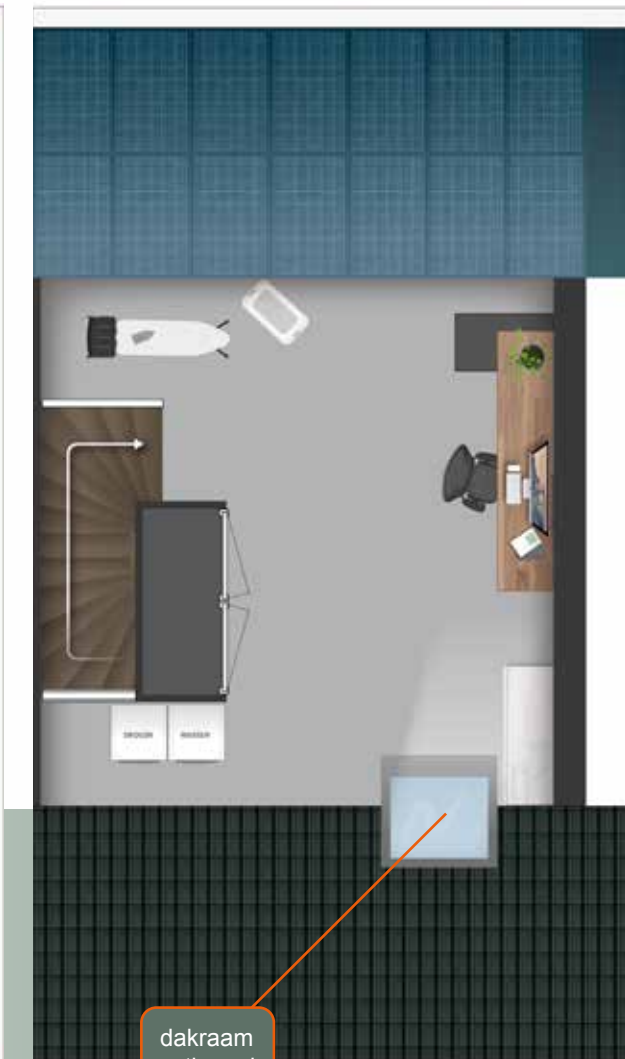


dakramen
optioneel



Tweede verdieping dwarskap
Bouwnummer 16 gespiegeld
met een raam aan de voor- en achterzijde

< 5400 >



dakraam
optioneel

Tweede verdieping langskap
Bouwnummer 20 getekend

EENGEZINSWONING

Tussenwoning begane grond



woongedeelte
aan tuinzijde

veel
lichtinval

17 en 18 getekend
19 gespiegeld

uitzicht
op straat



EENGEZINSWONING
Tussenwoning verdieping

efficiënte
indeling verdieping



17 en 18 getekend
19 gespiegeld

badkamer
inclusief toilet



Tweede verdieping langskap
Bouwnummers 17 en 18 getekend

dakraam
is optioneel



Tweede verdieping dwarskap
Bouwnummer 19 gespiegeld

ruimte voor extra
slaap- of werkrimte

raam aan de
voorzijde

4 TOEKOMSTGERICHTE HOFWONINGEN 'HET KLOOSTERHOFJE'



ONTDEK JOUW IDEALE TOEKOMSTGERICHTE WONING

Deze toekomstgerichte charmante hofwoningen hebben een luxe uitstraling met het metselwerk in prachtige grijstinten en mooie gevelaccenten. Ze hebben een royale slaap- en badkamer op de begane grond zodat deze woning ideaal is voor comfortabel wonen in elke levensfase.

De woningen hebben een ruim gebruiksoppervlak van circa 72 m². De bovenverdieping is standaard onafgewerkt en heeft een gebruiksoppervlakte variërend per bouwnummer van 47 t/m 60 m². De kavels variëren in grootte van 126 m² tot 158 m². Optioneel is het mogelijk om op de bovenverdieping twee slaapkamers te realiseren. Aan de voorzijde heeft elke hofwoning een eigen terras om te genieten van zonnige dagen.

In het hofje komt een gezamenlijke plek waar de bewoners een pluk-, kruiden- of moestuin kunnen maken.

Een plek om elkaar te ontmoeten!



- Toekomstgerichte woning met slaap- en badkamer op de begane grond
- Optioneel is het mogelijk om op de bovenverdieping twee kamers te realiseren
- Keukencheque t.w.v. € 2.500
- Houten berging met sedumdak
- Energielabel A++++, dus lagere energielasten en een hogere leencapaciteit!
- Gezamenlijke plek voor een pluk-, kruiden- of moestuin en ontmoeting
- Deze woning heeft een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding
- Aannemer Connex



TOEKOMSTGERICHTE HOFWONING

Hoekwoning begane grond

< 9000 >



Bouwnummer 39 getekend
Bouwnummer 36 en 37 gespiegeld

handige was-
en droogruimte



TOEKOMSTGERICHTE HOFWONING

Hoekwoning verdieping



Verdieping
optioneel (2 kamers)
bouwnummer 39 getekend en
bouwnummer 37 gespiegeld
bouwnummers 36 en 39 niet getekend

TOEKOMSTGERICHTE HOFWONING

Tussenwoning begane grond



Bouwnummer 38

handige was- en droogruimte



8 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN 'HEEREN VAN CODDENOORT'



ONTDEK JOUW IDEALE TWEE ONDER ÉÉN KAP WONING

Deze sfeervolle tweekappers combineren comfort met gezelligheid. Veel ruimte en toch verbinding met de burens, kortom: het beste van twee werelden!

Je komt deze woning binnen in een ruime hal met toilet en trap naar de verdieping. Aan de tuinzijde van de woning is ruimte voor het woongedeelte met een heerlijke zithoek en aan de straatzijde is de perfecte plek voor je nieuwe keuken.

De eerste verdieping van deze woning heeft drie slaapkamers en een badkamer met een douche, een wastafel en een tweede toilet.

De zolder is een perfecte plek om te gebruiken als werk- of extra bergruimte en bereikbaar via een vaste trap. Optioneel kan hier een vierde slaapkamer of een werk- of hobbykamer gerealiseerd worden.

De woningen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 126 m². De kavels variëren in grootte van 294 m² tot 447 m².

De houten berging met sedum dakbedekking voor je fietsen en tuinspullen staat naast de woning. Optioneel kan er gekozen worden voor het aanbrengen van de fundatie voor een later zelf te bouwen garage.

De woningen kunnen optioneel aan de achterzijde worden uitgebouwd. Geniet van deze ruime, stijlvolle tweekappers met mooie gemetselde gevel accenten!

- Ruime, sfeervolle tweekapper met 3 slaapkamers
- Optioneel is het mogelijk om op de bovenverdieping een vierde slaapkamer te realiseren
- Optioneel is een uitbouw mogelijk
- Keukencheque t.w.v. € 5.000
- Energielabel A++++, dus lagere energielasten en een hogere leencapaciteit!
- Houten berging met sedumdak
- Een opstelplek voor 2 auto's op eigen terrein
- Optioneel mogelijk om fundering aan te brengen voor later zelf te bouwen garage
- Groencertificaat aanwezig: dit biedt mogelijkheden voor een extra rentekorting bij de Rabobank
- Aannemer MorgenWonen



Bouwnummers 6-7



Bouwnummers 8-9



Bouwnummers 21-22



Bouwnummers 33-34

**8 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN
'HEEREN VAN CODDENOORT'**



Bouwnummers 6-7



Bouwnummers 8-9



Bouwnummers 21-22



Bouwnummers 33-34

TWEE ONDER EEN KAPPER

Begane grond

< 5700 >

optioneel is een
uitbouw mogelijk



heerlijke lichte
keuken

Bouwnummers 6, 8, 21 en 33 getekend
Bouwnummers 7, 9, 22 en 34 gespiegeld



TWEE ONDER EEN KAPPER

Verdieping

< 5700 >

efficiënte indeling
verdieping



ruime hoofd-
slaapkamer

badkamer
inclusief toilet

6, 8, 21 en 33 getekend
Bouwnummers 7, 9, 22 en 34 gespiegeld



dakramen zijn
optioneel

dakraam is
optioneel

Tweede verdieping dwarskap

Bouwnummers 7 en 34

Tweede verdieping langskap

Bouwnummers 6, 8, 21 en 33 getekend
Bouwnummers 9 en 22 gespiegeld

Bouwnummers 6, 8, 21 en 33 met frans
balkon

Op de zolder bouwnummers 8, 9, 21 en
22 is in plaats van een dakraam stan-
daard een dakkapel voorzien

VRIJSTAANDE WONING 'VROUWE VAN MARCKOLFF'



ONTDEK JOUW IDEALE VRIJSTAANDE WONING

Deze sfeervolle, vrijstaande woning is uitgevoerd in rood metselwerk met zwartgrijze gevel accenten. Je komt binnen in een ruim opgezette hal met toilet en vaste trap naar de bovenverdieping. De woonkamer is gericht naar de straatzijde en de ruime keuken bevindt zich aan de tuinzijde. Er is hier voldoende ruimte voor een grote eettafel om gezellig samen met familie of vrienden te tafelen. In de aangebouwde berging bevindt zich het achterportaal, met daarin een aparte was-/droogruimte. Op de bovenverdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. Op de zolder is nog bergruimte beschikbaar.

De woning heeft een gebruiksoppervlakte van circa 142 m² en de kavel is 505 m² groot.

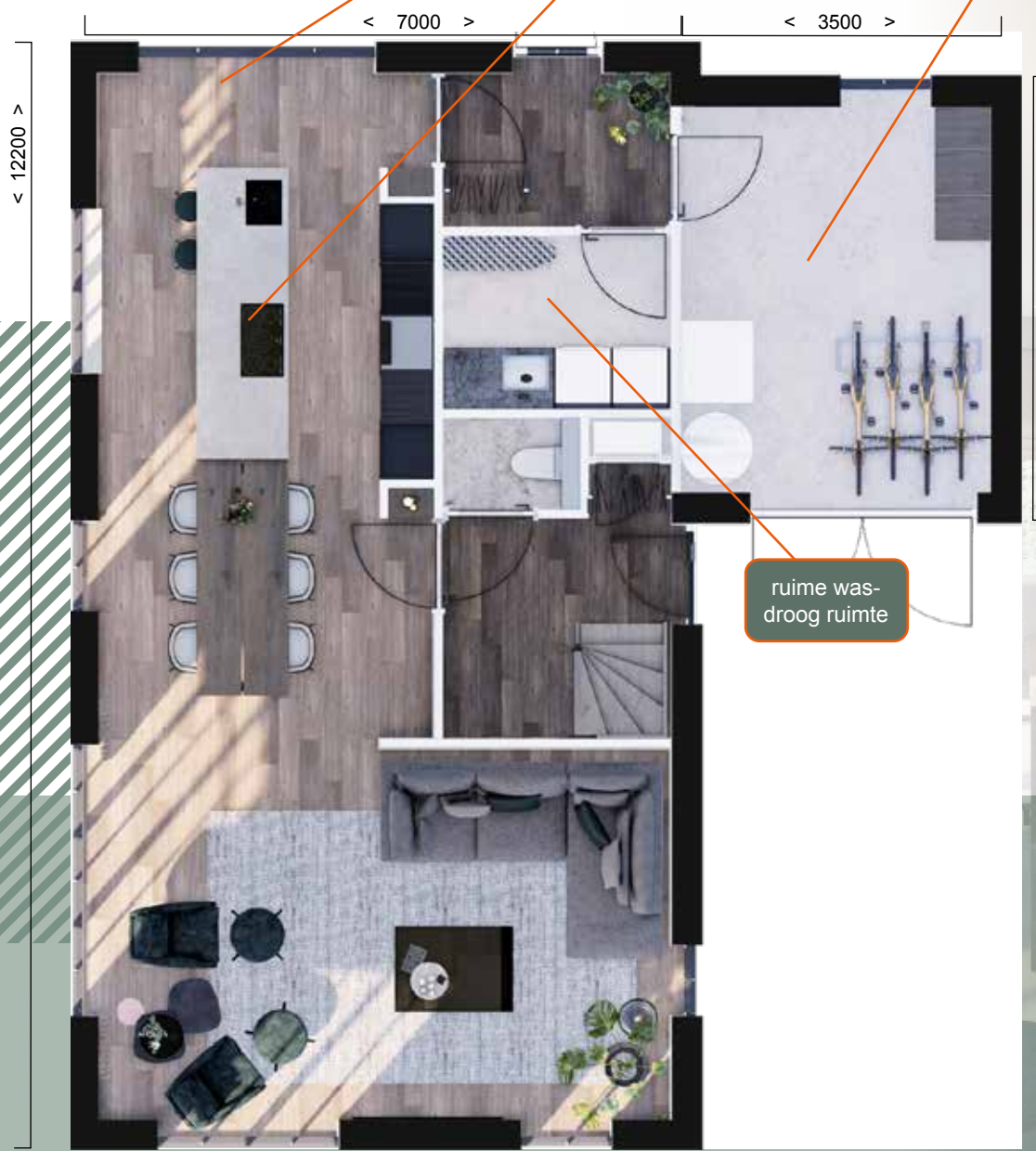
Deze vrijstaande woning is een genot voor het oog. Gelegen in een prachtige groene, landelijke omgeving woon je hier met heel veel plezier!

- Een ruime sfeervolle vrijstaande woning op grote kavel
- Uitgevoerd in rode tinten met mooie grijze accenten.
- Keukencheque t.w.v. € 7.500
- Energielabel A++++, dus lagere energielasten en een hogere leencapaciteit!
- Aangebouwde ruime berging
- Een opstelplek voor 2 auto's op eigen terrein
- Aannemer Connex



VRIJSTAAND
Begane grond

- uitzicht op wadi
- keukeneiland mogelijk
- handige ruime berging



ruime was-
droog ruimte



Bouwnummer 35

VRIJSTAAND
Verdieping

veel lichtinval
door grote dakkapel

lichte
badkamer

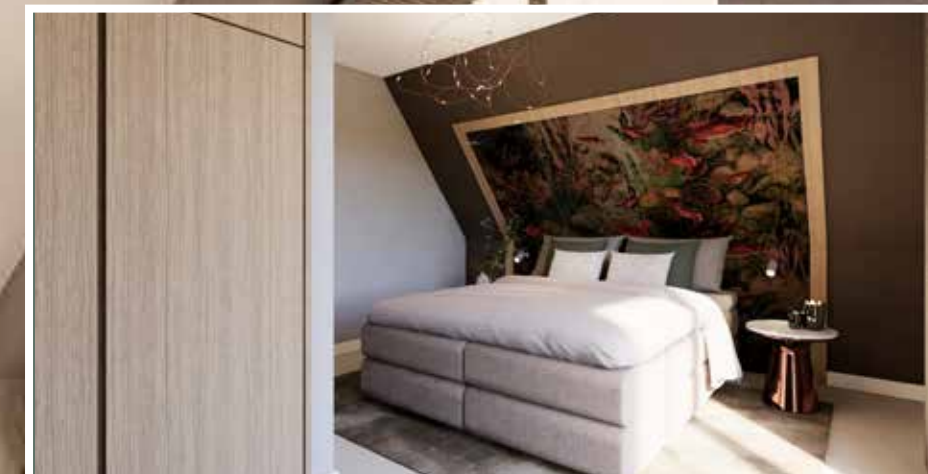
separaat
toilet

< 7000 >

< 12200 >



Bouwnummer 35



DUURZAAMHEID: HET IS JOUW TOEKOMST!

House2Start ontwikkelt en realiseert duurzame en zeer energiezuinige woningen om wonen betaalbaar te houden.

We werken alleen met aannemers en producenten die industrialisatie in hun DNA hebben zitten. We streven continue naar een hoge mate van efficiëntie. Sneller, Slimmer en Schoner. 'Less is more'. House2Start gebruikt minder materiaal en jij gebruikt minder energie.

De gebruikte materialen hebben in de meeste gevallen een lage milieubelasting. Als het toch nodig is om materialen met een hoge milieubelasting te gebruiken, dan proberen we de levensduur van dat materiaal te verlengen. Voor deze woningen gebruiken we veel traditionele Hollandse bouwmaterialen zoals metselwerk, beton en keramische dakpannen. Dit zijn materialen met een wat hogere milieubelasting, maar ze gaan wel vele levens mee!

**SNELLER,
SLIMMER EN
SCHONER**

Aan de noordwestkant van Oene, gelegen in het weteringenlandschap, wordt aangrenzend aan de bestaande woonwijk een nieuwe uitbreidingswijk gebouwd. Een logische plek om het dorp Oene te kunnen uitbreiden. Op deze locatie worden 39 woningen gerealiseerd, met als uitgangspunt het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van de dorps identiteit van Oene. Met het ontwerp voor de woonwijk wordt aangesloten bij de bestaande landschappelijke kenmerken en structuren van het gebied, zodat het zijn natuurlijke charme behoudt en sterk verbonden blijft met (de historie van) het dorp.

De nieuwbouw is zorgvuldig ingepast in de bestaande stedenbouwkundige context en krijgt een hoogwaardige en dorps uitstraling. De woningen zijn ontworpen met eenvoudige en herkenbare bouwmassa's en een ingetogen, traditionele architectuur. Er is gekozen voor een mix van vrijstaande en geschakelde woningen, met variatie in bouwvolumes, dakvormen, gevelindelingen, detaillering en kleurgebruik. Deze variatie draagt bij aan een divers straatbeeld, terwijl de samenhang in de wijk wordt gewaarborgd door een overkoepelend architectonisch thema. Hiermee sluit de nieuwe wijk aan bij het historisch gegroeide dorpshart en de verspreide bebouwing langs de oorspronkelijke dorpswegen, die kenmerkend zijn voor de structuur van Oene.

Het landschap, de natuur met de bijbehorende groenblauwe structuren hebben de basis gelegd voor het ontwerp. Er is veel aandacht voor klimaatadaptatie, duurzaamheid en een groene leefomgeving. De slotenstructuur en de wilgen die het gebied kenmerken blijven waar mogelijk behouden, en er wordt ruimte gecreëerd voor verschillende groenelementen, eetbare fruitboomrassen en bloemenrijke ondergroei die biodiversiteit stimuleren. De beplanting is afgestemd op de specifieke kenmerken van Oene, waarbij gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen plantensoorten die goed gedijen in dit landschap. De landschapselementen en beplanting versterken het natuurlijke karakter van het gebied en bieden ruimte voor vogels, insecten en vlinders.

De openbare ruimte is zorgvuldig ingericht, met speelelementen die een integraal onderdeel van de wijk vormen. De wadi, die zowel fungeert als wateropslag- en infiltratievoorziening, biedt niet alleen een oplossing voor waterbeheer, maar ook een avontuurlijke speelplek voor kinderen. Duurzame materialen worden gebruikt voor de aanleg van spring- en klimtoestellen, zoals een wiebelbrug en stapstenen, die natuurlijk aanvoelen en uitnodigen tot interactie met de omgeving. Deze speelelementen dragen bij aan de leefbaarheid van de wijk en versterken het gevoel van gemeenschap en verbinding tussen de bewoners.

Met dit ontwerp willen we een woonwijk creëren die de huidige en toekomstige bewoners verbindt met hun leefomgeving.

Wout Bakhuis, architect
Amber Veenendaal, landschapsontwerper
Cas Verkade, stedenbouwkundig - en landschapsontwerper



**AANDACHT
VOOR MENS,
DIER, WATER
EN GROEN**

NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATADAPTIEF

WATER EN KLIMAATADAPTATIE

Er komen oplossingen voor het opvangen van overtollig regenwater, plekken waar insecten en vogels een thuis kunnen vinden en veel planten, gras en bomen, waardoor hittestress wordt voorkomen. Nu het klimaat verandert maken wij van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen dé norm.

WADI

We gaan uit van het principe 'vasthouden - bergen - afvoeren'. In het gebied worden een aantal wadi's aangelegd om regenwater dat niet direct in de bodem kan infiltreren tijdelijk op te vangen. Dit water kan vervolgens geleidelijk in de bodem infiltreren. Het regenwater van de daken gaat via de hemelwaterafvoeren naar gezamenlijke ondergrondse leidingen richting de wadi. In de wadi wordt een grote diversiteit aan kleurrijke bloemmengsels ingezaaid. Door gebruik te maken van overstort voorzieningen wordt regenwater bij intensieve buien via de noordelijke bestaande sloot afgevoerd op de nieuwe wetering.

DIVERSITEIT AAN GROEN

Door de landschapsarchitect is een groenplan gemaakt. De groene inrichting krijgt een natuurlijk karakter met groene erfafscheidingen, aanplant van verschillende soorten bomen en wilde bloemenmengsels. We maken gebruik van gebiedseigen, inheemse beplantingen. De inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de kwaliteit, het gewenste gebruik en de beleving van de woonwijk.

DE EIGEN TUIN

Regenwater aan de tuinzijde wordt eerst opgevangen in een regenton met een goede deksel zodat het geen broedplaats wordt voor muggen. Het opvangen regenwater kun je gebruiken voor de planten. De daken van de bergingen worden voorzien van een sedumbedekking. Water wordt zo langer vastgehouden en het biedt voedsel voor insecten. We brengen op diverse plaatsen neststenen voor vogels aan in het metselwerk.

SPEELVOORZIENING

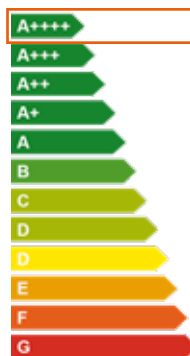
Samen met ouders uit de bestaande wijk is een veilige en natuurlijke speelvoorziening voor jonge kinderen ontworpen. Voor de oudere kinderen is de speelplek gecombineerd met een wadi. Aan veiligheid is veel aandacht besteedt.

ENERGIENEUTRAAL

Alle woningen zijn energieneutraal. Een energie neutrale woning wekt de 'gebouw-gebonden' energie zelf op. Over het gehele jaar gerekend wordt er net zoveel energie opgewekt als dat er wordt gebruikt. De 'gebruikers-gebonden' energie voor apparaten en verlichting wordt niet gedekt.

De zogenaamde energie-index van de woningen is gelijk aan of lager dan nul.

De woningen krijgen daarmee het hoogste energielabel A++++ en daarmee wordt de leencapaciteit verhoogd!



De leencapaciteit wordt daardoor met maximaal € 50.000* verhoogd. Het betreft een inkomensonafhankelijk extra bedrag dat geleend kan worden, omdat eigenaren van energiezuinige woningen een beduidend lagere energierekening hebben. Veelal levert een woning met A++++ label ook nog een rentekorting op. Dat is fijn voor je portemonnee en het milieu!

**om de energieprestatie voor 10 jaar te garanderen moet je verplicht een onderhoudscontract afsluiten met de installateur. Doe je dat niet, dan bedraagt de maximale extra leencapaciteit € 40.000.*

Energiezuinig begint met goed isoleren en zorgvuldig detailleren en uitvoeren. Alle woningen zijn zeer goed geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing en zeer luchtdicht. De elementen waarmee de woningen worden gebouwd zijn onder geconditioneerde omstandigheden in de fabriek geproduceerd en dat leidt tot kwalitatief goede woningen.

De energie die nodig is voor de verwarming is beperkt. Uiteraard is dit wel afhankelijk van jouw gedrag en het klimaat. Voor meer informatie over de gebruikte installaties verwijzen wij naar de technische omschrijving van de woningen.

Voor de woningen die gebouwd worden door MorgenWonen is een groenverklaring aangevraagd, waardoor de Groenhypothek van de Rabobank mogelijk is met een extra rentekorting van 0,6%.*

**kijk voor de voorwaarden en meer informatie op: Rabobank.nl/nieuwbouw*



STAP VOOR STAP OP WEG NAAR JOUW THUIS

STAP 1 WONINGINFORMATIE

- ◆ Informatie over de woningen en de verkoop is beschikbaar via de website van Kloosterhof Oene. Let op: er zijn toewijzingscriteria van toepassing. Om teleurstelling te voorkomen is het belangrijk om voor inschrijving te checken of je hieraan voldoet.

STAP 2 FINANCIËLE CHECK (VERPLICHT)

- ◆ Potentiële kopers kunnen profiteren van de kennis en mogelijkheden van HypotheekNet, de hypotheekpartner van House2Start.
- ◆ Vraag een vrijblijvend gesprek aan bij één van de adviseurs via het telefoonnummer 0570 666999.
- ◆ Tijdens dit gesprek (dat gratis en vrijblijvend is) krijg je naast uitleg over duurzaamheidshypotheek ook te horen of de benodigde financiering haalbaar is.
- ◆ Je mag de verplichte financiële check ook laten uitvoeren door een eigen financieel adviseur. Houd rekening met alle aspecten die op de voorbeeld financiële check op onze website zijn vermeld en zorg ervoor dat deze op de financiële check worden opgenomen.

STAP 3 START VERKOOP IN INSCHRIJVING

- ◆ Op 13 februari om 12.00 uur starten we met de verkoop en inschrijving. Vanaf dat moment zijn alle verkoopdocumenten online en te downloaden op de Kloosterhof Oene website.

- ◆ Download het inschrijfformulier voor de doelgroep waarvoor je wilt inschrijven. Je kunt je inschrijven voor meerdere doelgroepen, mits je aan de toewijzingscriteria voldoet. Deze criteria worden getoetst door de makelaar en je bent verplicht de gevraagde documenten aan te leveren. Heb je niet alle benodigde documenten aangeleverd, dan kan je inschrijving niet gecheckt worden en doe je niet mee aan de loting.
- ◆ Zorg er dus voor dat je online inschrijving volledig en compleet is!
- ◆ Heb je nog vragen? Kom dan langs op de inloop bijeenkomst op donderdag 13 februari van 16.30 tot 19.30 uur bij restaurant Dorpszicht in Oene.
- ◆ Inschrijven kan tot uiterlijk donderdag 13 maart 23.59 uur.

STAP 4 LOTING

- ◆ De loting gebeurt door notaris Wassink van Het Notarieel Epe en vindt plaats op woensdag 19 maart bij restaurant Dorpszicht in Oene. Als je inschrijving voldoet, ontvang je een bevestiging en een uitnodiging voor de loting van de makelaar. Zorg ervoor dat je aanwezig bent als je hebt ingeschreven. Is het echt onmogelijk om zelf aanwezig te zijn, zorg dan voor een gevolmachtigde die – mocht je geloot worden – weet welke woning je voorkeur heeft. Voor meer informatie over de gang van zaken m.b.t. de loting verwijzen wij naar de website.
- ◆ De loting gebeurt per doelgroep: eerst de doorstromers en senioren en vervolgens de starters. Word je ingeloot, dan vervalt je inschrijving op een goedkope woningtype. Denk dus goed na voor je je inschrijft op een bepaald woningtype of dit financieel haalbaar is.

STAP 5 VERKOOPGESPREK

- ◆ De makelaar neemt met de kandidaten die een woning toegewezen hebben gekregen alle contractstukken zorgvuldig door. De koper gaat een koopovereenkomst aan met House2Start en een aannemingsovereenkomst met Connexx (starterswoningen, toekomstgeschikte woningen en vrijstaande woning) of MorgenWonen (tweekappers en middeldure gezinswoningen).
- ◆ Op de woningen die worden gebouwd door Connexx is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw van toepassing. Op de woningen die door MorgenWonen worden gebouwd is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing.
- ◆ Bij een positieve besluitvorming maakt de makelaar de contractstukken op en nodigt je uit voor het ondertekenen van de contracten.

STAP 6 KOPERSBEGELEIDING

- ◆ De kopers krijgen een individueel gesprek met de kopersbegeleider van Connexx of MorgenWonen. De standaard optielijst wordt samen doorgenomen. Naast het standaard pakket zijn er tegen meerkosten

verschillende opties mogelijk.

- ◆ Elke koper krijgt een eigen account via de website van de desbetreffende aannemer waarmee je op elk moment digitaal inzicht hebt in de gemaakte keuzes, de voortgang van het werk, materialen, kleuren en bijvoorbeeld onderhoud.

STAP 7 NOTARIËLE OVERDRACHT

- ◆ Hebben Woningborg of SWK het plan geaccepteerd, is het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk en is 75% van de woningen in het project verkocht? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst naar de notaris gestuurd en word je uitgenodigd voor een afspraak voor de grondoverdracht.
*dit wordt bepaald per bouwer
- ◆ Zorg er samen met je hypotheekadviseur voor dat de benodigde stukken tijdig bij de notaris zijn, zodat er geen vertraging ontstaat.

STAP 8 DE BOUW

- ◆ De aannemer gaat nu de materialen bestellen en de bouw voorbereiden. De start van de bouw is afhankelijk van o.a. de levering van de materialen.
- ◆ Gedurende de bouw word je via je persoonlijke account bij de bouwer en via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de voortgang.
- ◆ Tijdens de bouwfase word je uitgenodigd voor een kopersbijeenkomst, om de in aanbouw zijnde woning te bekijken en om de woning in te meten.

STAP 9 TUININRICHTING

- ◆ Tijdens een informatieavond krijg je tips van een tuinarchitect over een groene inrichting van de tuin.

STAP 10 DE OPLEVERING

- ◆ Je krijgt van de aannemer te horen wanneer de woning wordt opgeleverd. Op het moment dat je aan alle financiële voorwaarden hebt voldaan krijg je de sleutel.
- ◆ De aannemer verhelpt de eventuele opleverpunten zo snel mogelijk. Zijn de opleverpunten opgelost, dan betaal je de laatste termijn van 5%.
- ◆ Bij de oplevering krijgen de kopers hun definitieve energielabel A++++ en het complete dossier volgens de Wet Kwaliteitsborging.

STAP 11 BEWONING

- ◆ Dan wordt het tijd om te verhuizen. We hopen dat je met veel plezier in Kloosterhof Oene woont!

**DE WONINGEN
ZIJN DUURZAAM EN
ENERGIE-
ZUINIG!**

DE KEUKEN, HET HART VAN JE WONING

House2Start stelt voor alle woningen een keukencheque beschikbaar:

- ◆ **DE VENDE VAN UNEN**
Keukencheque t.w.v. € 1.500
- ◆ **DAMES VAN BOECOP**
Keukencheque t.w.v. € 2.500
- ◆ **HET KLOOSTERHOFJE**
Keukencheque t.w.v. € 2.500
- ◆ **HEEREN VAN CODDENOORT**
Keukencheque t.w.v. € 5.000
- ◆ **VROUWE VAN MARCKOLFF**
Keukencheque t.w.v. € 7.500

Deze cheque kun je bij Voortman Keukens in Apeldoorn besteden bij de aanschaf van een compleet gemonteerde keuken.

BOUWER CONNEXT BIEDT DE VOLGENDE MOGELIJKHEDEN AAN:

1. Je schaft je keuken aan via Voortman Keukens in Apeldoorn.
De keuken wordt na oplevering geplaatst en je kunt je keukencheque verzilveren.
2. Je kiest voor een eigen keukenleverancier. Dan kun je geen gebruik maken van de keukencheque. In overleg met jouw eigen keukenleverancier wordt de keuken na de oplevering van de woning geplaatst.

BOUWER MORGENWONEN BIEDT DE VOLGENDE OPTIES AAN:

1. Je kunt een keuken aanschaffen via het woongereed pakket van MorgenWonen (zie hiervoor de optielijst). In dit geval is het niet mogelijk om de keukencheque te verzilveren.
2. Je schaft de keuken aan bij Voortman keukens in Apeldoorn.
De keuken wordt dan na oplevering geplaatst en je kunt je keukencheque verzilveren.

EEN KEUKEN PRECIËS OP MAAT

De adviseurs van Voortman keukens adviseren je graag over de verschillende keukenstijlen en mogelijkheden. Een bezoek staat garant voor volop inspiratie en echt persoonlijk advies over de keuken, de apparatuur en het proces rondom de plaatsing van de keuken in je nieuwe woning. De keukencheque is niet overdraagbaar aan derden en niet in te wisselen voor contanten, losse apparatuur, sanitair, tegels of dergelijke producten.



CONTRACT EN GARANTIES

Als koper sluit jij een koopovereenkomst met House2Start en een aannemingsovereenkomst met Connexx of MorgenWonen, de bouwers van de woningen. De woningen worden verkocht met een Woningborg-certificaat Nieuwbouw of een SWK waarborg-certificaat. De bouwers verzorgen de optielijsten en de afhandeling van jouw keuzes.

Het Woningborg-certificaat Nieuwbouw en SWK waarborg-certificaat verzekert je als koper van:

AFBOUWDEKKING

Als de ondernemer tijdens de bouw failliet gaat, zorgen Woningborg of SWK normaal gesproken voor afbouw van de woning of vergoeden zij de betaalde aanneem-termijnen zoals vermeld in de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling.

GEWAARBORGDE GARANTIE

De ondernemer bouwt conform het Bouwbesluit en de garantienormen van Woningborg of SWK. Toch kan het gebeuren dat er een technisch mankement aan de woning ontstaat na oplevering. Dit is verzekerd als het onder de Woningborg of SWK Garantie- en waarborgregeling valt.



COLOFON

Ontwikkelaar
House2Start
Klatterstraat 11, 8167 ND Oene
www.house2start.nl

Aannemer Connexx
Munsterstraat 2D, 7418 EV Deventer
www.connexxbv.nl

Aannemer MorgenWonen
Reggesingel 4, 7461 BA Rijssen
www.morgenwonen.nl

Verkoop & informatie
ten Hag Deventer
E-mail: deventer@tenhag.nl
Telefoon: 0570-666999

Ontwerp
Fokko-Ontwerp

Januari 2025
Een uitgave van House2Start

Disclaimer
De getoonde impressies en schetsen zijn bedoeld om je een indruk te geven van het beoogde eindresultaat. Bij sfeerimpressies kunnen t.b.v. de presentatie van de woningen mogelijk bomen zijn weggelaten. De beplanting rond de woning en in de omgeving kan afwijken van de door ons gepresenteerde beelden. Het aantal getoonde PV panelen op de impressies is fictief. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

De Welstand kan nog nadere eisen stellen.



VERKOOP & INFORMATIE

ten Hag Deventer

E-mail: deventer@tenhag.nl

Telefoon: 0570-666999



HOUSE  START

