

Stedenbouwkundige Visie

2765 | Rikkingahof Oosterwolde

22-11-2024

HJK architecten


Nieuwe entree
Rikkingahof 2.0

Inleiding

“Waarom zou je goede gebouwen slopen?”

Deze vraag vormt de kern van visie 2.0 voor de herontwikkeling van Rikkingahof. In de oorspronkelijke visie van KAW was het idee om enkel de 500-flat (Rikkingahof) te behouden en een nieuw zorgcomplex te bouwen op de locatie van het sportveld.

In het kader van duurzaam hergebruik en meer doen met minder, hebben we geconcludeerd dat de aanleunappartementen in de Kleine en Grote Wintertuin een solide basis bieden en dat bouwen op het sportveld vooralsnog niet noodzakelijk is.

Daarom heeft de projectgroep bestaande uit: Actium, Liante Zorggroep, de Gemeente Ooststellingwerf, Reuvers Buro voor Groene Ruimtes en HJK Architecten, besloten om een visie 2.0 te ontwikkelen. Het hergebruik van bestaand bezit en de kernwaarden uit het visiedocument van KAW vormen hierin de basis voor een aangepast stedenbouwkundig plan. Hierin staat ontmoeten centraal wat vertaald is een buurtruimte in de 500-flat. Daarnaast moeten ouderen zo lang mogelijk gezond, gelukkig en zelfstandig kunnen wonen, omringd door zorg en ondersteuning. Deze zorgzame buurt biedt clusterwoningen dicht bij voorzieningen en stimuleert bewegen en ontmoeten, ook tussen generaties, wat Rikkingahof toekomstbestendig maakt.

actium

Liante Zorggroep

gemeente ooststellingwerf

Reuvers Buro voor Groene Ruimtes

HJK architecten

1. Visie - Zorginnovatie & Ontmoeting

De visie voor het gebied Rikkingahof in Oosterwolde richt zich op het zo lang mogelijk zelfstandig, gezond en gelukkig laten wonen van kwetsbare ouderen, met passende zorg en ondersteuning. De buurt is zorgzaam en veilig, speciaal ingericht voor senioren, waar ouderen met een zwaardere zorgvraag dicht bij voorzieningen kunnen wonen in nieuwe, geclusterde woonvormen. Het gebied is toegankelijk voor verschillende generaties, wat aanzet tot sociale interactie en beweging stimuleert. Bewoners en hun mantelzorgers hebben daarnaast een eigen verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan de gemeenschap, oftewel de mienskip.

Liante biedt ambulante zorg zoals thuiszorg en eerstelijnszorg dichtbij hun gebouwen. Zo kunnen ouderen in een vertrouwde omgeving blijven wonen met ondersteuning van familie, professionals en technologieën zoals e-health en domotica.

De vernieuwde buurt biedt nieuwe kansen voor samenwerking tussen bewoners en zorgprofessionals, zoals sportverenigingen, welzijnsorganisaties en vrijwilligers. Door deze netwerken nauwer te verbinden, ontstaat een (zorg)netwerkorganisatie die ondersteuning biedt in Rikkingahof en omliggende wijken Hoge Es en Lage Es. Dit “domeinoverstijgend werken” vermindert fragmentatie en bundelt de inzet van middelen en mensen efficiënter, zodat bewoners de minst intensieve zorgvorm ontvangen die bij hen past.

De gebouwen en woningen zijn toekomstbestendig en flexibel in te richten voor verschillende doelgroepen. Naast dat de woningen uitnodigend zijn voor de buurt, bieden zij ruimte voor diverse activiteiten en stimuleren zij sociale contacten. Door innovatieve technologieën kunnen ouderen met minder afhankelijkheid van medische zorg zelfstandig thuis wonen. Bovendien versterkt technologie de verbinding tussen formele en informele netwerken in de buurt. Een ontmoetingsplek binnen de wijk biedt ruimte voor sociale interactie en welzijnsactiviteiten, waarbij ontmoeting en plezier ook een belangrijke rol spelen. Het motto “Een onsje welzijn scheelt een kilo zorg” benadrukt de waarde van een sterk sociaal netwerk voor het verminderen van zorgbehoefte.

In het woon(zorg)programma van Rikkingahof bepaalt de afstand tot het hoofdgebouw van Liante de mate van zelfstandigheid: dichter bij het gebouw is intensievere zorg beschikbaar, terwijl verder weg zelfstandiger gewoond kan worden. Intramurale zorg wordt verleend in de bestaande 500-flat (Rikkingahof), die wordt gerenoveerd en krijgt een ontmoetingsruimte voor de buurt. De directe omgeving rondom de intramurale zorg is prikkelarm ingericht.

Voor extramurale zorg wordt gebruik gemaakt van het Volledig Pakket Thuis (VPT), waarbij 24-uurs zorg wordt geboden in de bestaande Kleine en Grote Wintertuin. Deze worden gerenoveerd tot beschermde, geclusterde woonvormen die ontmoeting en beweging in een veilige omgeving stimuleren.

Om de gebouwen goed te laten landen in het aangepaste stedenbouwkundige plan wordt ook de buitenschil gerenoveerd. Door privé buitenruimtes te maken wordt er contact gemaakt met het omringende parklandschap.

Tot slot worden nieuwe geclusterde intergenerationele woonvormen toegevoegd, waar jonge gezinnen en ouderen samen kunnen wonen. Dit bevordert de leefbaarheid en creëert een inclusieve woonomgeving die zowel ouderen als gezinnen ondersteunt in een dynamische, zorgzame gemeenschap.

1. Visie – Zorginnovatie & Ontmoeting



Beschermd wonen (intramuraal)

Beschut wonen mix VPT & thuiszorg

Generationeel wonen mix van doelgroepen

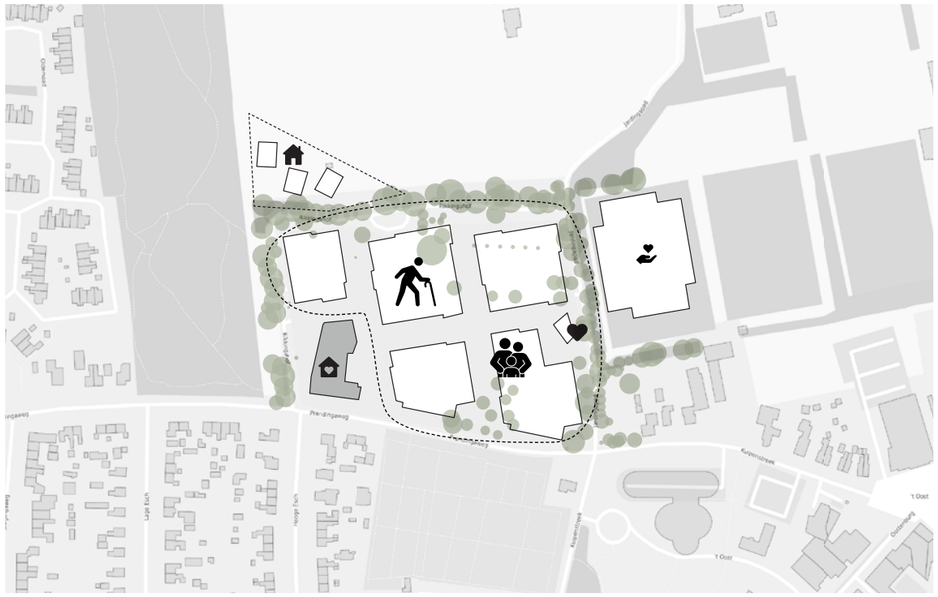
Ecowoningen mix van doelgropen

Doorontwikkeling visie Rikkingahof

De aanleunappartementen in de Kleine en Grote Wintertuin bieden een solide basis hierdoor is bouwen op het sportveld vooralsnog niet noodzakelijk. Voor een eerlijk vergelijk tussen de visies is de doortelling op het sportveld wel meegenomen.

Visie 1.0

Woontypologieën



Wonen & zorg in verschillende volumes verdeeld over het terrein.

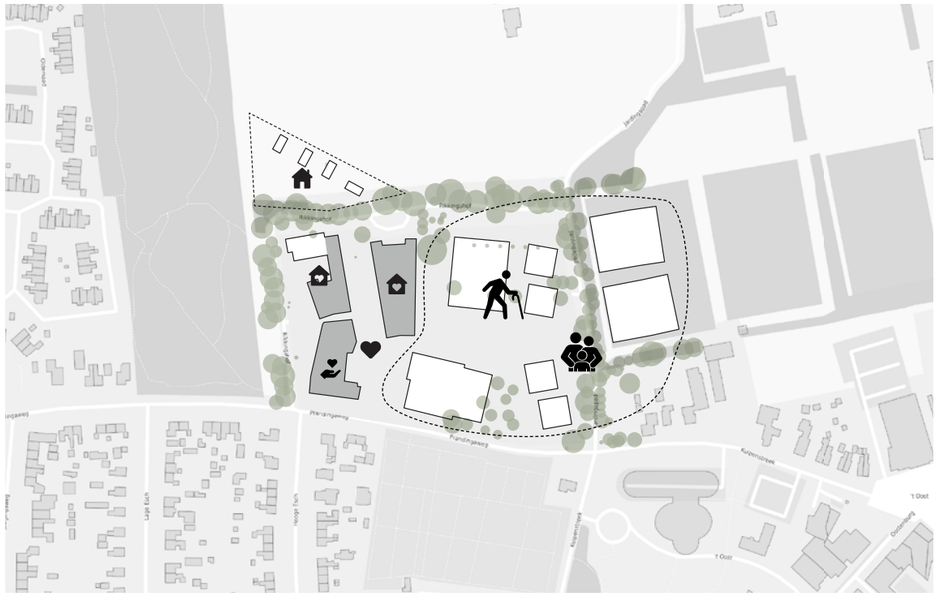
Bloeizones & groene aders



Semi-gesloten bloeizones & woonblokken in een parklandschap.

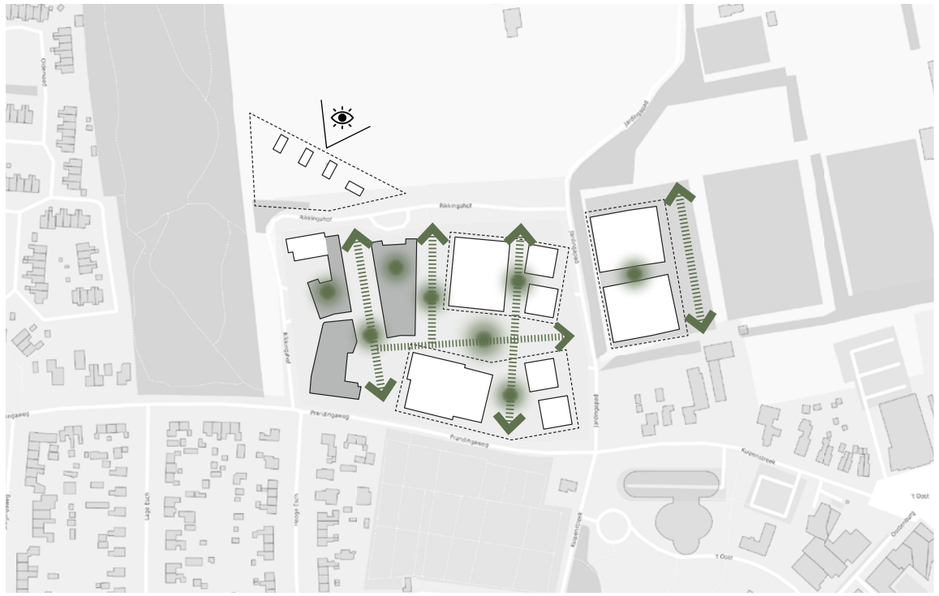
Visie 2.0

Woontypologieën



Wonen & zorg geclusterd in verschillende woonvormen.

Bloeizones & groene aders



Woonblokken & bloeizones vloeien over in het parklandschap.

Doorontwikkeling visie Rikkingahof

Visie 1.0

Woning aantallen



Totaal **219** woonplekken verdeeld over verschillende fasen. Waarvan 132 appartementen en 87 grondgebonden woningen, een verdeling van 60/40.

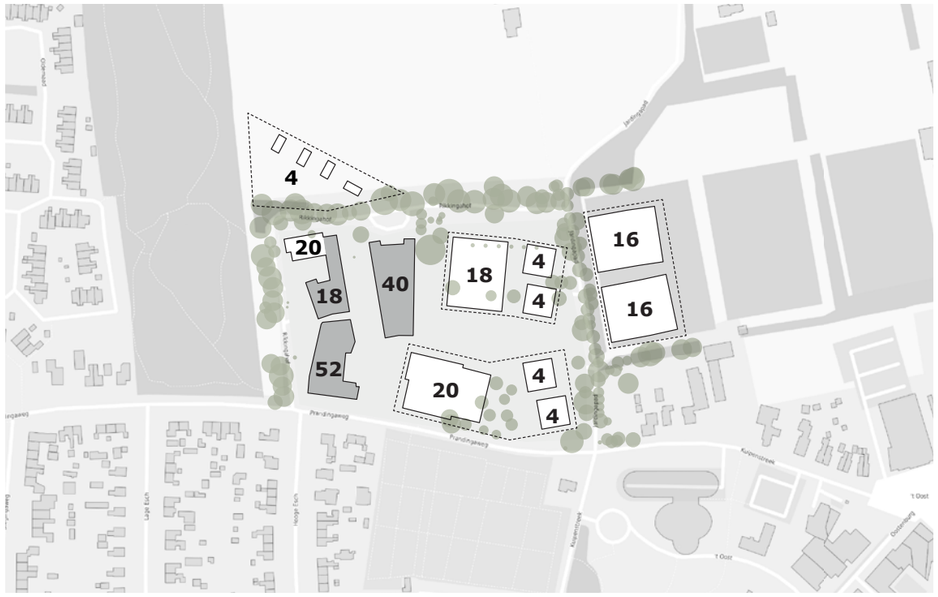
Parkeren



196 parkeerplaatsen gesitueerd rondom de randen van Rikkingahof, parkeernorm van 0.9.

Visie 2.0

Woning aantallen



Totaal **220** woonplekken verdeeld over verschillende fasen. Waarvan 130 appartementen en 90 grondgebonden woningen, een verdeling van 60/40.

Parkeren



190 parkeerplaatsen tussen de woonblokken en randen langs de Es, parkeernorm van 0.9.

2. Visie stedenbouwkundig

De landschappelijke middeleeuwse contouren van Rikkinge zijn prachtig bewaard gebleven. Rikkinghof is een uitzonderlijk goed bewaard voorbeeld van een eenmans esgehucht. Rikke staat voor 'hekwerk' (zie hiervoor ook het recent uitgebrachte Veldnamenboek van Oosterwolde). In het Stellingwerfs betekent Rikkinge zoiets als 'een door hekken afgerasterd terrein'.

Het plangebied

De locatie van Rikkingahof (plangebied tussen Prandingaweg, Jardingapad en Rikkingahof) bevindt zich aan de rand van de historische kern van Oosterwolde, en ligt daarom dicht bij de meeste voorzieningen. Daarnaast bevindt het zich op een belangrijke overgang tussen dorp en landschap. Het gebied ten noorden van de locatie is een cultuurhistorisch belangrijke plek, de Rikkinge Es, een natuurgebied dat direct aan Rikkingahof grenst, en deels bezit is van het Fryske Gea.

De locatie kenmerkt zich momenteel door forse bebouwing, die groter is dan de dorpse schaal van Oosterwolde, waartussen het zich bevindt. De locatie biedt daarom ruimtelijke kansen voor een nieuwe ontwikkeling die beter aansluit bij een dorpse invulling naar een landschappelijke overgang.

Bebouwing

Het stedenbouwkundig plan biedt diverse woontypologieën, waardoor er voor jong en oud passende woonruimte beschikbaar is. De geclusterde woningen in de Grote en Kleine Wintertuin en de levensloopbestendige woningen in de omgeving bieden verschillende zorgniveaus: van intramurale zorg in de wintertuinen tot zelfstandige woonruimte nabij de zorgvoorzieningen. De geclusterde woonvormen omvatten ook gezinswoningen, wat bijdraagt aan het generationele karakter van het plan.

De bebouwing sluit qua uitstraling, maat, en schaal aan bij het dorpse karakter van de omgeving, met gebouwen van één of twee lagen met een kap. De uitstraling van de Grote en Kleine Wintertuin wordt vernieuwd, zodat deze beter aansluit bij de omliggende bebouwing en de natuurlijke omgeving. Extra buitenruimtes in de vorm van terrassen en balkons geven bewoners eigen, beschutte buitenruimten.

Zo ontstaat een geleidelijke overgang naar het omliggende es-landschap, wat zorgt voor een harmonieuze verbinding tussen het woongebied en het landschap.

Uitgangspunten:

- Het stedenbouwkundig plan voor Rikkingahof versterkt de relatie met de omliggende landschapsstructuur door het bewust behouden van open zichtlijnen en het creëren van een open karakter binnen het gebied. De focus ligt op de verbinding met het landschap.
- Anders dan in eerdere scenario's, blijven de Grote en Kleine Wintertuin behouden. Deze gebouwen worden gerenoveerd en ingericht als beschutte woonvormen voor ouderen met een zorgvraag, met zorg van Liante binnen handbereik. De bestaande indeling biedt ruimte voor binnenruimtes die als ontmoetingsplekken dienen, wat zorgt voor een veilige omgeving waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen. De renovatie omvat ook een aanpassing van de uitstraling van de gebouwen, zodat deze beter aansluiten bij de omgeving en weer aantrekkelijk worden.
- De verbindingsgangen tussen de gebouwen worden verwijderd om het gebied opener en toegankelijker te maken. Hierdoor kan de buitenruimte optimaal worden benut en ingericht volgens de uitgangspunten van de bloeizone, met aandacht voor ontmoeting, beweging en gezondheid. Het verwijderen van deze gangen herstelt en versterkt bovendien de zichtlijnen naar de Es, wat de landschapsverbinding benadrukt.
- De bergingen in de 500 flat (Rikkingahof) worden omgebouwd naar een ontmoetingsruimte met terras. Het wordt een herkenningspunt en de nieuwe entree van Rikkingahof 2.0.
- Bestaande en nieuwe gebouwen worden zorgvuldig op elkaar afgestemd en dienen aan te sluiten bij het landschappelijke karakter van de omgeving.

Deze uitgangspunten dragen bij aan een levendige, zorgzame buurt met een sterke verbinding tussen bewoners, landschap en omliggende voorzieningen.

Stedenbouwkundig plan



Overgang beschut naar generationeel wonen



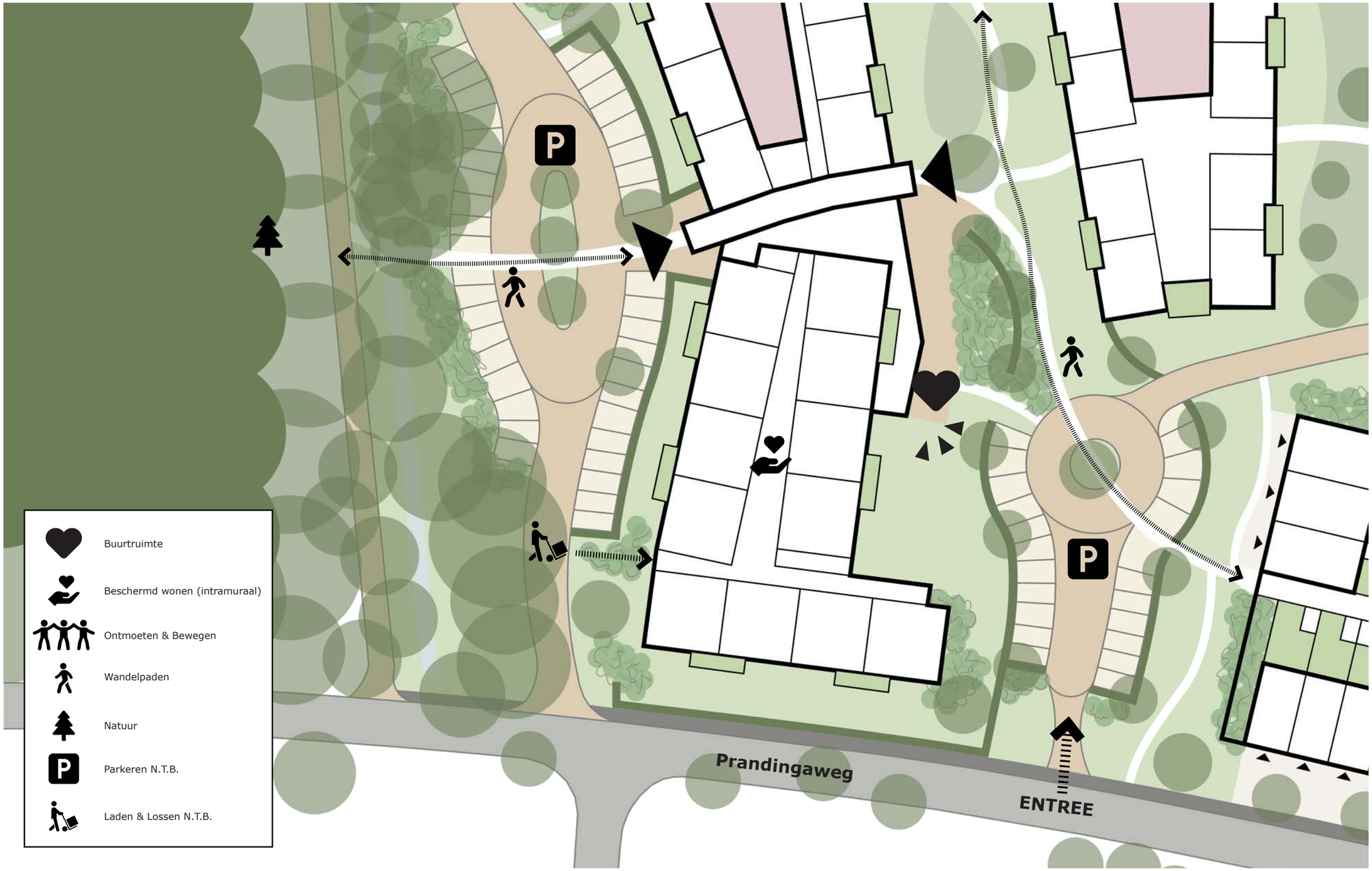
Generationeel wonen



Entree & Buurtruimte Rikkingahof



Entree & Buurtruimte Rikkingahof



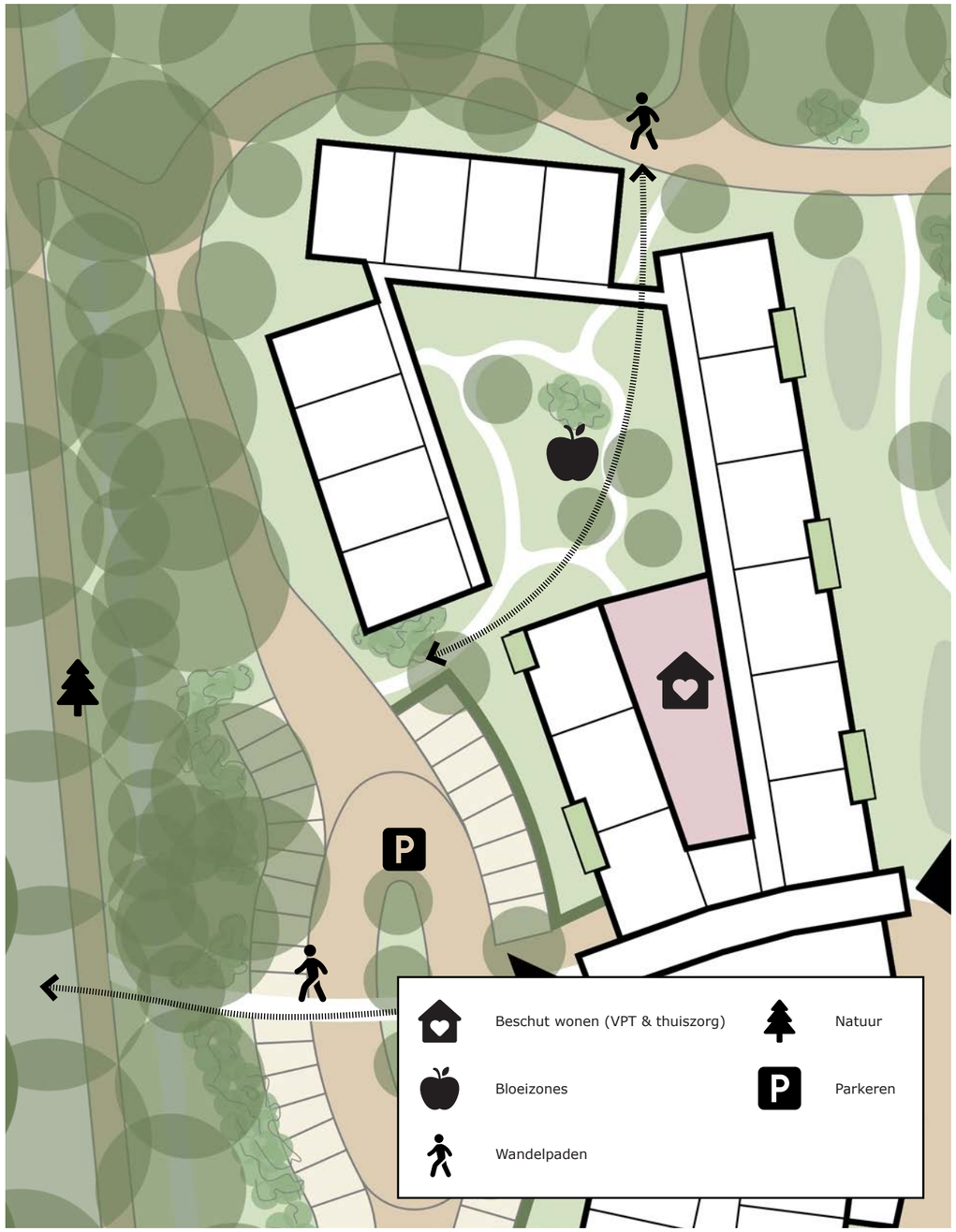
Beschut wonen in een open hof



Beschut wonen in een open hof







Overgang beschut naar generationeel wonen



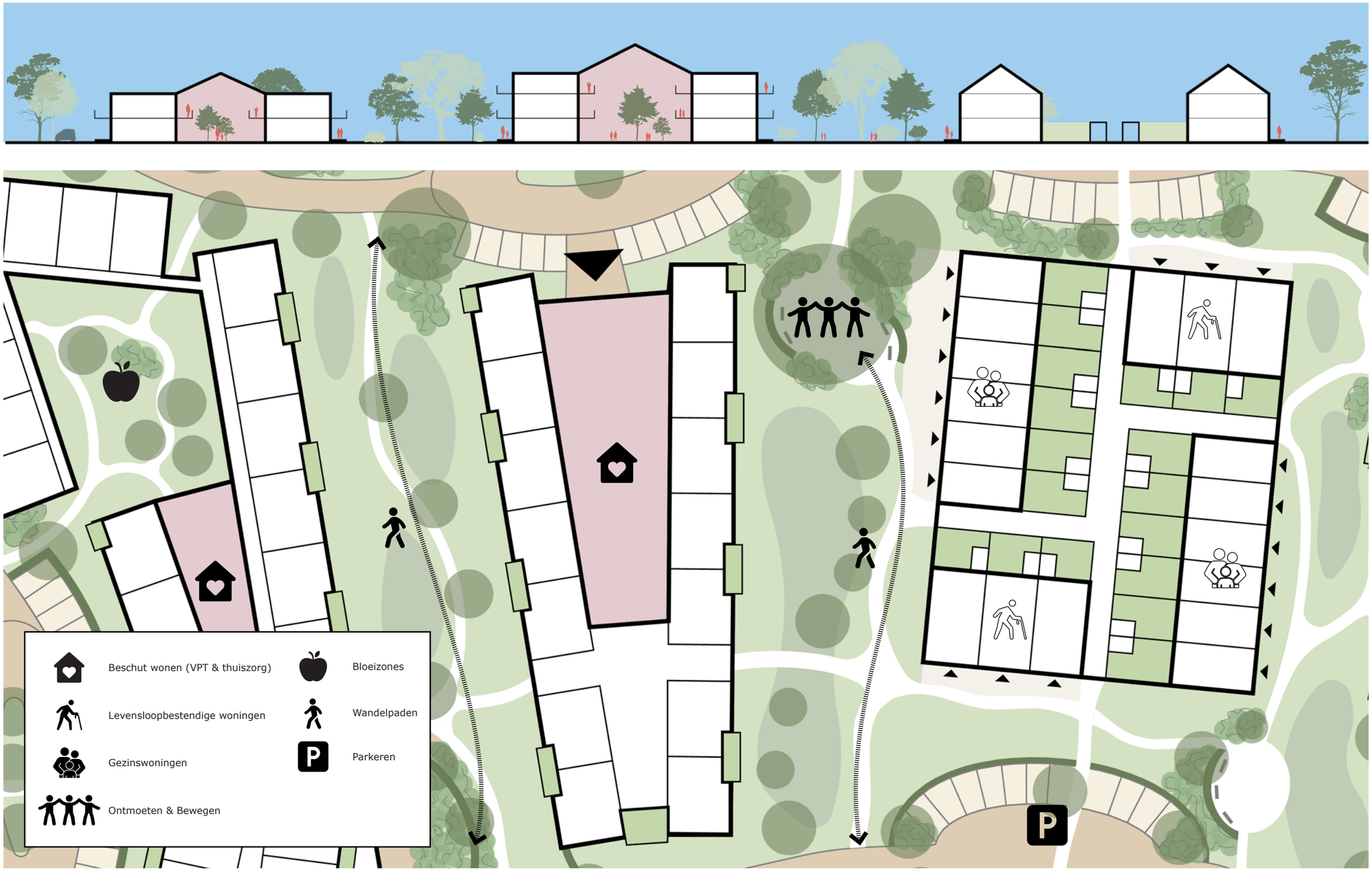






*ontmoetingsplek van hergebruikt materiaal spiraalvorm ook rolstoelvriendelijk

Overgang beschut naar generationeel wonen



Generationeel wonen











Generationeel wonen



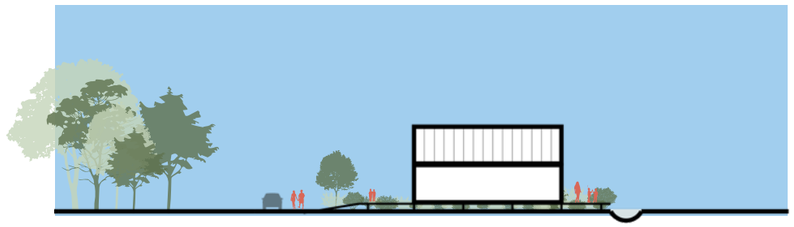
Duurzaam wonen aan de Es

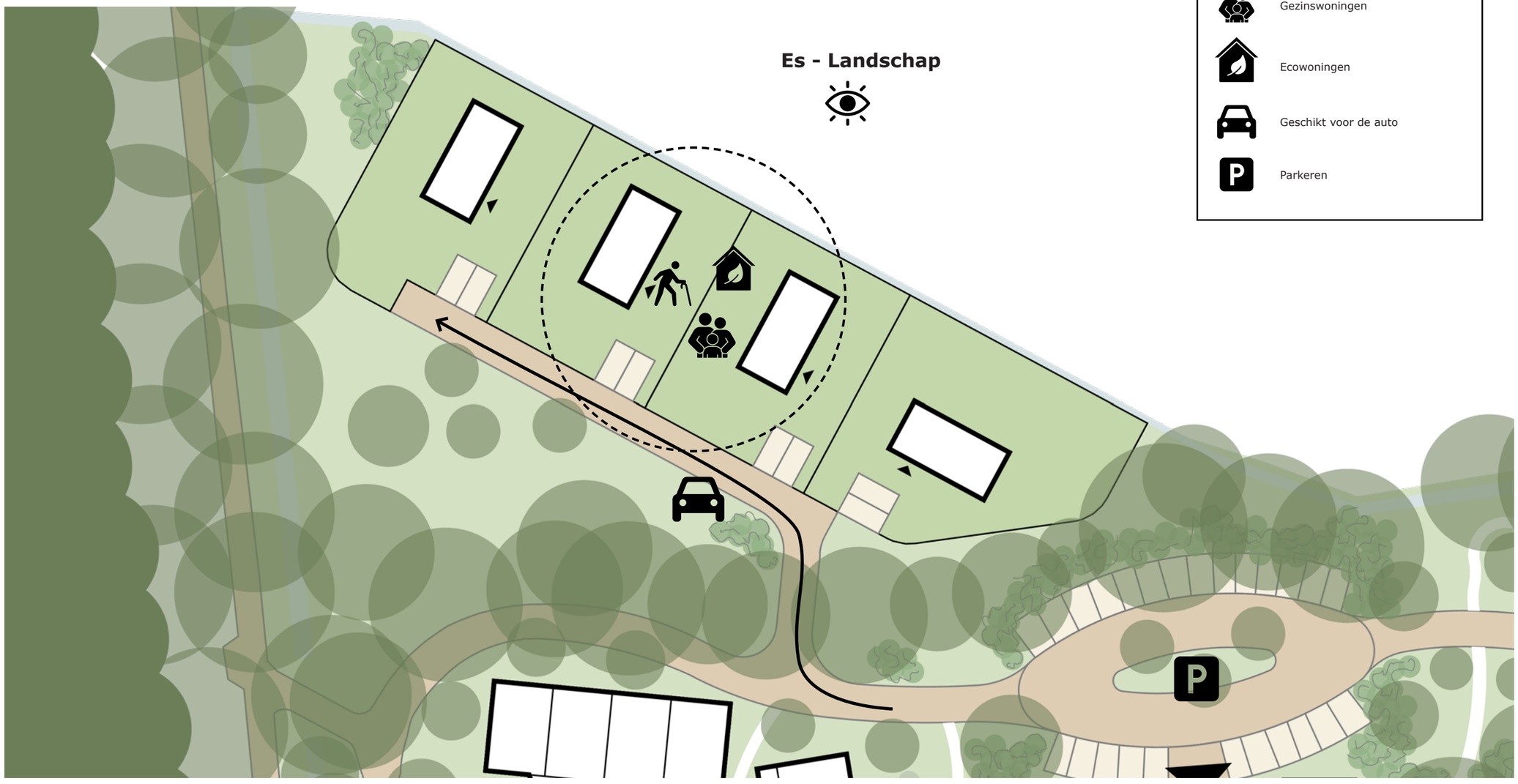






Duurzaam wonen aan de Es





- Zichtlijnen richting Es-landschap
- Levensloopbestendige woningen
- Gezinswoningen
- Ecowoningen
- Geschikt voor de auto
- Parkeren

3. Visie openbare ruimte

Bloeizones & Klimaatbestendigheid
De doelen van het Friese beleid Bloeizones sluiten goed aan op dit perspectief. Het gaat om begrippen als versterkt burgerschap, bereikbaar groen, actief ontspannen, gezonde mobiliteit, gezond wonen, gezonde voeding en gezonde financiën. Deze beleidslijn willen we gebruiken om te sturen op blijvende samenhang van het plan.

Ambities
Binnen de gemeente Ooststellingwerf wordt ook geschreven over het belang van klimaatbestendig bouwen, namelijk:

- We willen de klimaatbestendigheid van de openbare ruimte vergroten om wateroverlast bij piekbuien te voorkomen.
- We zorgen bij initiatieven, zoals de ontwikkeling van binnenstedelijke woningbouwlocaties, voor een klimaatbestendige openbare ruimte, met voldoende (biodivers) groen.
- We moedigen inwoners aan om aan de slag te gaan met het verbeteren van bodemgezondheid en het vergroten van de biodiversiteit in eigen tuin en buurt.
- Wij geven zelf het goede voorbeeld en passen onze manier van maaien aan op het verbeteren van de biodiversiteit.

En specifiek voor de openbare ruimte:

- We zorgen voor een veilige en goed onderhouden openbare ruimte. Hierbij houden we rekening met zaken zoals gebruiksfunctie, klimaatverandering, inclusie, verharding, groen, riolering, afwatering en de zorg voor de natuur en het milieu.
- Bij initiatieven (o.a. woningbouw) zorgen we ervoor dat de openbare ruimte integraal onderdeel uitmaakt van het totaalplan.
- We bevorderen de biodiversiteit. We passen onze werkwijzen hierop aan en richten indien nodig de openbare ruimte hierop in.
- We vinden het belangrijk dat iedereen gebruik kan maken van de openbare ruimte en dat die ook voor iedereen toegankelijk is.
- Bij onderhoud of het opnieuw inrichten van wegen en voet- en fietspaden houden we rekening met de veiligheid van (duo)fietsers, voetgangers en mindervaliden.

Groen en Biodiversiteit
Ten aanzien van de bomen is een bomeninventarisatie uitgevoerd, op basis waarvan we kunnen vaststellen welke bomen monumentale status hebben, en wat hun vitaliteit is. Onder deze kronen bouwen we niet en leggen we geen verharding aan.
De bestaande bomen worden niet gekapt, tenzij dit niet anders kan met betrekking tot de nieuwe invulling. Wij minimaliseren de ontsluitingswegen in het park en concentreren ze rond het gebied. Voor elke boom die toch gekapt moet worden, planten we minimaal één nieuwe boom terug, en waar mogelijk zelfs meer.

De beplanting in het gebied bestaat uit klimaatadaptieve soorten die goed gedijen op de zandgrond en passen bij het omringende landschap. Er is gekozen voor een bomenassortiment dat snel groeit en het gebied binnen korte tijd een volwassen uitstraling geeft. Langs de randen van het terrein komen inheemse vogelbosjes, afgewisseld met enkele schaduwrijke bomen.

De beplanting biedt in elk seizoen iets bijzonders. In het voorjaar komen er bomen die snel uitlopen en bloeien, gevolgd door bomen met uitbundige zomerbloei en bessen. De herfst wordt verrijkt door de prachtige kleuren van esdoorns en amberbomen. Deze diverse beplanting trekt bovendien een rijke variatie aan flora en fauna aan, waardoor het gebied ecologisch versterkt wordt en een levendig karakter krijgt.

Wegen, Fietspaden en Autoluw Ontwerp
De rijbaan wordt smal aangelegd met klinkers, en grasstenen aan weerszijden zorgen voor de vereiste breedte. De parkeervakken worden eveneens uitgevoerd in klinkers, gecombineerd met grasstenen en dichte uitstapstroken voor comfortabel in- en uitstappen. De paden in de landschappelijke zones worden verhard eventueel in beton.

Parkeren
Parkeren wordt geïntegreerd onder en tussen het groen door middel van zogenaamde parkeerdruppels, die verspreid liggen langs de route door de wijk. Vanuit deze parkeerdruppels leidt een verhard pad naar de woningen en gebouwen. Auto’s zijn geplaatst achter hagen of lichte glooiingen, die voorzien zijn van beplanting om het zicht op de voertuigen te minimaliseren, zowel vanuit de wijk zelf als vanuit de omliggende omgeving. Streekeigen bomen rondom de parkeerplekken dragen bij aan een natuurlijke inpassing en bieden de gewenste schaduw, waardoor het geheel harmonieus opgaat in het landschap.

De initiatiefnemers willen de mogelijkheden onderzoeken om lagere parkeernormen voor de kwetsbare doelgroepen te nemen als de landelijke (CROW) normen aangeven.

Waterbeheer
Het ontwerp houdt rekening met extreme regenval er zal onderzocht worden of er gebruik gemaakt kan worden van wadi’s voor wateropvang en afvoer naar Groot Diep. Regenwater wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd om het rioolstelsel te ontzien.

Hemelwater van de gebouwen wordt afgevoerd naar eventueel wadi’s, met een overstort die bij hoge waterstanden doorstroomt naar het openbare water verderop in de wijk. Door het terrein licht te laten glooiien, kan het water natuurlijk aflopen en de wadi’s bereiken, waar het vervolgens de grond inzakt. Dit zogenaamde gotensysteem zorgt ervoor dat water van bestrating en grote oppervlakken, zoals opritten en parkeerplaatsen, afwatert richting groenstroken, waar greppels het verder naar de wadi’s leiden. Deze wadi’s kunnen aanzienlijke hoeveelheden water bergen en bieden bij extreme weersomstandigheden een overstort naar het openbare water.

Deze aanpak is milieuvriendelijk, voordeliger in aanleg, en vermindert onderhoud omdat verstoppingen en het schoonmaken van putten grotendeels worden vermeden. Daarnaast biedt het kansen voor een grotere biodiversiteit.

De wadi’s worden ingericht als extensieve graslanden, die bij droogstand een kleurrijke bloemenweide vormen, wat nieuwe kansen biedt voor flora en fauna. De waterpartij krijgt hiermee niet alleen een praktische functie voor de waterhuishouding, maar creëert ook een natuurlijke, hoogwaardige uitstraling die het gebied verrijkt en verbindt.

Conclusie
We respecteren de prachtige doorzichten door Rikkingahof, vanuit het dorp naar het omliggende landschap. Door het omliggende groen door te trekken in het plangebied, en rekening te houden met voldoende waterberging, ontstaat de gelegenheid om het plan een ecologisch, klimaatbestendig karakter te geven.

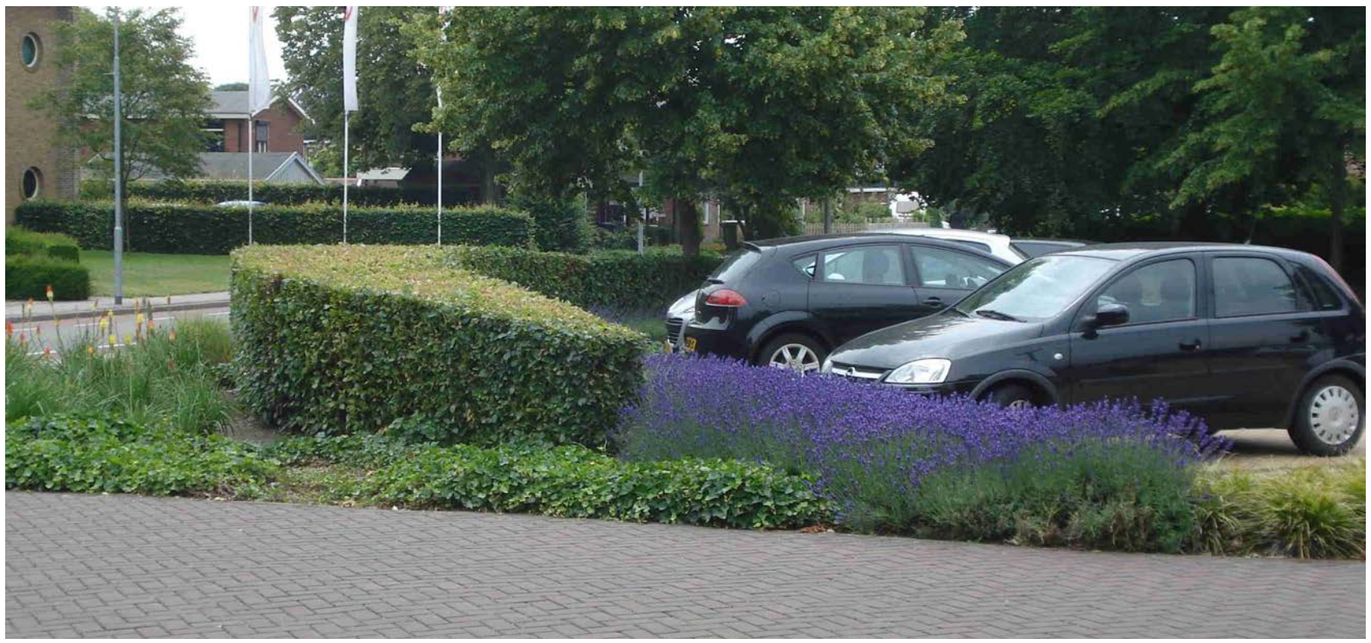
De openbare ruimte krijgt een centrale rol en wordt zorgvuldig ingericht als plek voor ontmoeting, verblijf, spel, en ontspanning. Daarbij richten we ons op elementen zoals voldoende groen, ruimte voor waterberging, bewegingsmogelijkheden, comfortabele verblijfsplekken, collectieve ruimtes, en uitnodigende tussenruimtes die de verschillende delen van het plangebied met elkaar verbinden.

De buitenruimte tussen de woningen zowel tussen de Grote en Kleine wintertuin als tussen de nieuwe gezinswoningen en nultredenwoningen wordt een verlengstuk van de privé-tuinen, zodat ontmoeting en gebruik van deze ruimte worden gestimuleerd.

3. Visie openbare ruimte



3. Visie openbare ruimte



Parkeren achter golvende hagen



Kronkelende betonpaden



Bloemenrijk grasland



Verbrede rijbaan met bijv. grasstenen



Ontmoetingsplek van hergebruikte materialen

3. Visie openbare ruimte



4. Visie op fasering

De toekomstige Rikkingahof kenmerkt zich door diverse woonvormen. In de nieuwe ontwikkeling is ruimte voor gezinswoningen, appartementen, levensloopbestendige woningen, geclusterde woningen tot intramurale zorgstudio's. Op de huidige Rikkingahof wonen vele oudere doelgroepen. Om de 'verhuis' impact te verkleinen voor deze doelgroep, dient het aanbod van de nieuw huisvesting een goede spreiding te bieden over het gebied. Hiervoor is een schuifplan/faseringsplan gemaakt, waarbij de huidige bewoners kunnen doorstromen naar nieuwe huisvesting die op dat moment aansluit bij de zorgwensen.

Fase 1: De 500 flat wordt als eerste gebouw gerenoveerd, tezamen met en krijg 50 pg plekken en 2 vpt appartementen.

Fase 2:
De verbindingsgangen tussen de gebouwen worden verwijderd zodat er zichtlijnen en looproutes door het gebied ontstaan. Daarna krijgen de Grote en Kleine wintertuin aan de buitenzijde privé buitenruimten, waardoor de gebouwen beter landen in het parkachtige landschap. Vervolgens komen er 20 nieuwe appartementen bij, die stedenbouwkundig de randen van het plot opzoeken langs het Rikkingahof. Hierdoor ontstaat er bij de Kleine wintertuin een buiten & binnenhof. Tot slot ter voorbereiding op fase 3 worden de oude aanleunwoningen en gebouwen van Actium en Liante gesloopt om ruimte te maken voor de geclusterde gezins en levensloopbestendige woningen.

Fase 3: De generationele wooncluster worden gebouwd. Aan de rand van de Es worden 4 volledige biobased koopwoningen gemaakt.

Fase 4: Aan de rand van de Es worden 4 eco-koopwoningen gerealiseerd.



Bestaand

4. Visie fasering



FASE 1 - 2026 (opleverjaar)



FASE 2 - 2027 (opleverjaar)



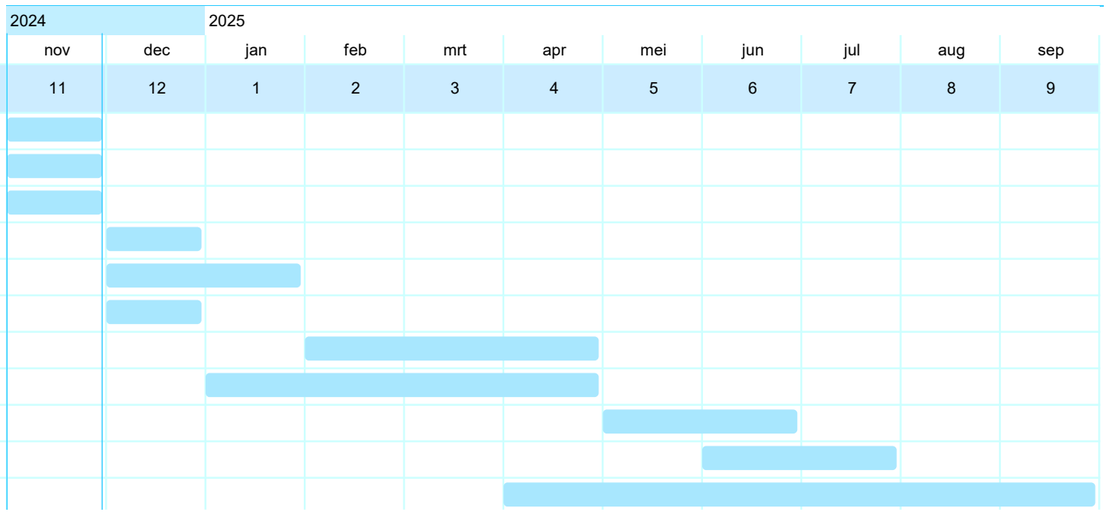
FASE 3 - 2029 (opleverjaar)



FASE 4 - 2030 (opleverjaar)

5. Planning

WBS	Task
1	Opstellen concept huurovereenkomst 500 flat
2	informeren MT & RvC Actium over de gewijzigde visie en het stedenbouwkunidige plan
3	Bestuurlijk bespreken gewijzigde visie Rikkingahof
4	Bespreken huurovereenkomst 500 flat
5	Uitwerken ontwikkel overeenkomst Rikkingahof
6	Uitzetten flora en fauna onderzoek
7	Goedkeuring inhoud ontwikkelovereenkomst Actium Wonen/ Gemeente Ooststellingwerf/ Liante
8	Uitwerken plannen verbouwing 500 flat
9	Uitwerken aanbestedingsstukken 500 flat
10	Aanbesteding 500 flat
11	Opstellen plannen Grote en Kleine wintertuin



Verklarende lijst symbolen


Zichtlijnen richting Es-landschap


Buurtruimte


Beschermd wonen (intramuraal)


Beschut wonen (VPT & thuiszorg)


Levensloopbestendige woningen


Gezinswoningen


Ecowoningen

Ontmoeten & Bewegen


Bloeizones


Wandelpaden


Natuur


Fietsroutes


Geschikt voor de auto



Parkeren


Laden & Lossen

actium

Liante Zorggroep

gemeente ooststellingwerf

Reuvers Buro voor Groene Ruimtes

HJK architecten