

Knarrenhof, Oude Wetering

Datum
27 november 2025

13407
Knarrenhof, Oude Wetering

INBO

Inhoud

1 Ontwerp
Principes
Knarrenhof

2 Bestaande
Situatie

3 Massastudies
Telmodellen

4 Architectuur
Visie
Referenties

5 Standaard
Plattegronden

Ontwerp Principes Knarrenhof



De ontwerpprincipes van een Knarrenhof

Knarrenhof® draait om zelfredzaamheid, levensloopbestendigheid en noaberschap. Aandacht van en voor elkaar met respect van ieders eigen privacy, elkaar helpen waar nodig, een ontwerp gemaakt rondom ontmoeting in een gemeenschappelijke tuin en met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimt, het Hofhuys. Bewoners hebben waar het kan invloed in het ontwerptraject zoals bij de keuze van de positie van het Hofhuys, architectuurstijl, steenkleuren, kleuren en zonwering etc. Het ontwerpteam bepaalt in overleg met gemeente/kwaliteitsteam wat de keuzemogelijkheden zijn voordat die worden voorgelegd aan de bewoners.

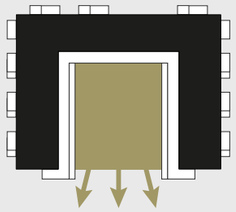
Het CPO-proces

Keuzevrijheid is voor onze mensen belangrijk. Binnen het CPO-proces zal Stichting Knarrenhof nog tijdens het ontwerp traject zoveel mogelijk ontwerpkeuzes aan de trekkersgroepen voorleggen middels enquêtes. Binnen dit proces is het belangrijk dat mensen zoveel mogelijk te kiezen hebben. Er zijn standaard opties maar daarnaast is het voor alle bewoners mogelijk de woning volledig naar eigen stijl in te richten mits de levensloopbestendige Knarrenhof-voorwaarden maar in stand gehouden worden.

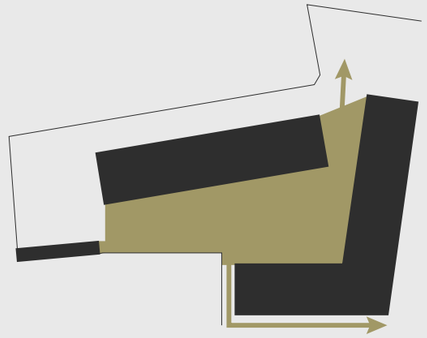
De ontwerpprincipes

Knarrenhof staat letterlijk voor het maken van hoven. Van oudsher werden al hoven in Nederland gerealiseerd met collectieve woonvormen. Uit onderzoek is gebleken dat ook mensen vroeger gezonder bleven en ouder werden in een hof. Dit gegeven maakt dat bij elke nieuwe locatie die Knarrenhof onder ogen krijgt onderzocht wordt of een hof te realiseren is. Dit kan zowel een volledig grondgebonden hof zijn, als gestapeld of een mix daarvan. Wij kijken hoe wij binnen de stedenbouwkundige setting tot een hof opzet kunnen komen en of de hof gesloten is qua opzet of juist deels geopend.

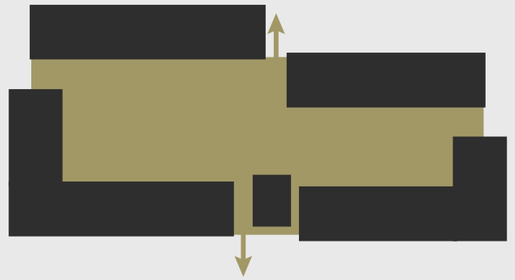
Omsloten hof



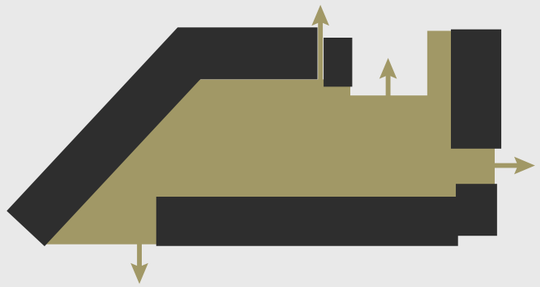
Knarrenhof® Gouda
U vormig hof, 1 zijde open



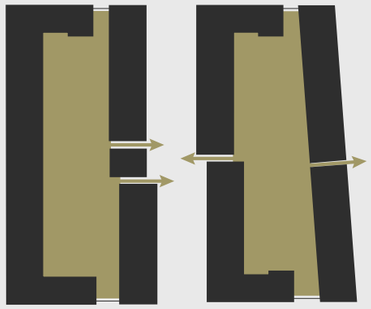
Knarrenhof® Hardenberg
1 geslotenhoek, 2 toegangen



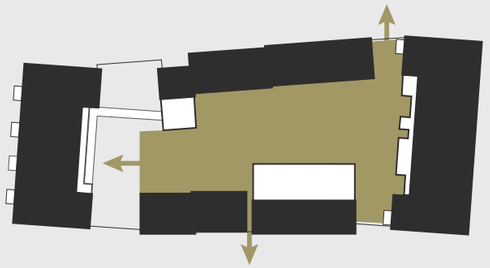
Knarrenhof® Ridderkerk
2 gesloten hoeken, 2 eindtuinen en 2 toegangen



Knarrenhof® Zeewolde
1 gesloten hoek, 3 toegangen

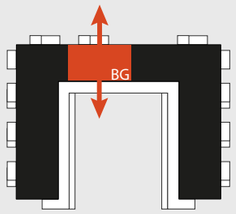


Knarrenhof® Zwolle
per hof 2 gesloten hoeken, 2 tuinmuren en 1 tot 2 toegangen



Knarrenhof® Zutphen
tuinmuren, 2 toegangen

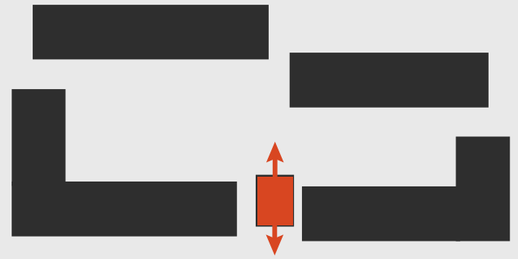
Positie hofhuis



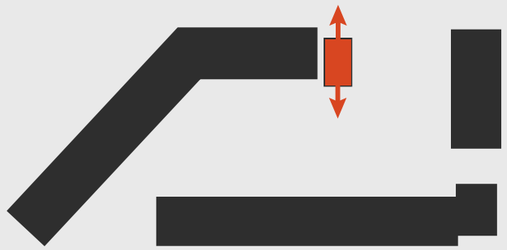
Knarrenhof® Gouda
centraal Hofhuys zowel contact met straat als hof



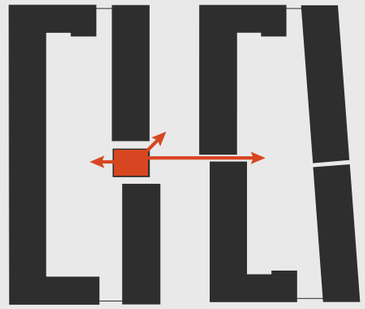
Knarrenhof® Hardenberg
Hofhuys op de hoek, contact met de straat



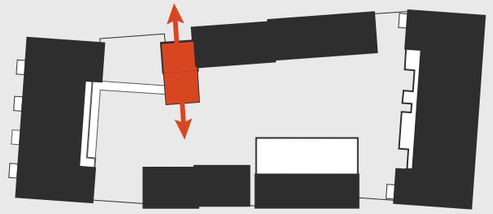
Knarrenhof® Ridderkerk
centraal Hofhuys zowel contact met straat als hof



Knarrenhof® Zeewolde
centraal Hofhuys zowel contact met straat als hof

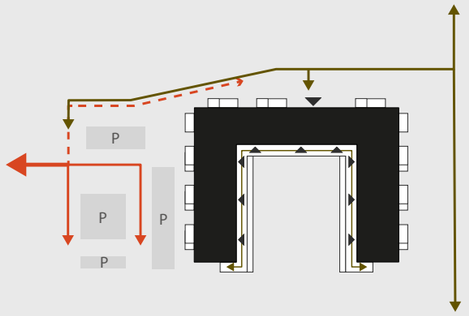


Knarrenhof® Zwolle
centraal Hofhuys zowel contact met straat als hof

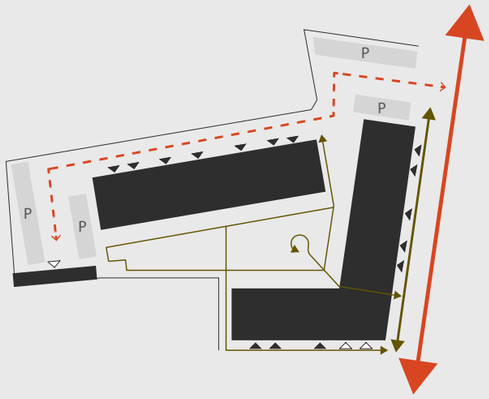


Knarrenhof® Zutphen
centraal Hofhuys zowel contact met straat als hof

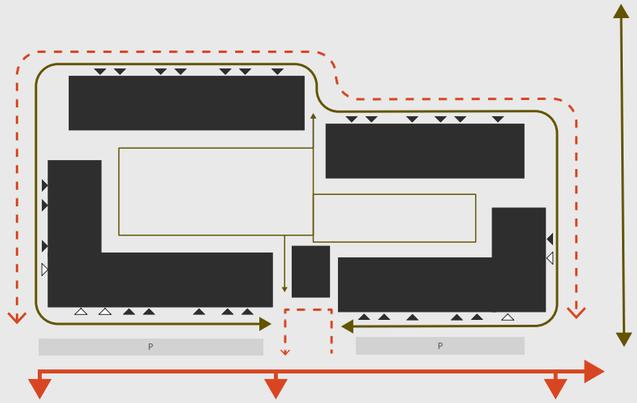
Ontsluiting



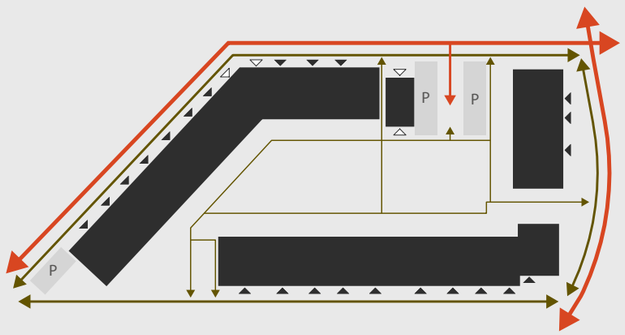
Knarrenhof® Gouda
parkeerkoffer aan linkerzijde, postbode pad naar entree, entrees vanuit de hof



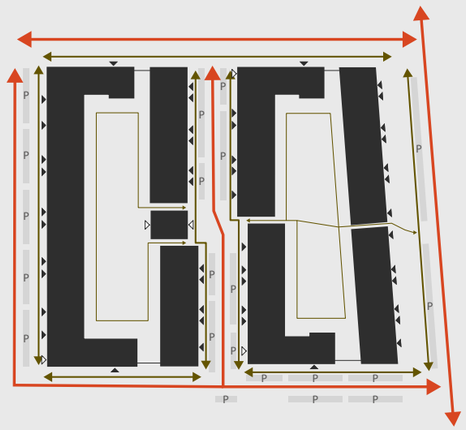
Knarrenhof® Hardenberg
doorgaande straat rechterzijde, bovenzijde parkeerstraat, entrees buitemom



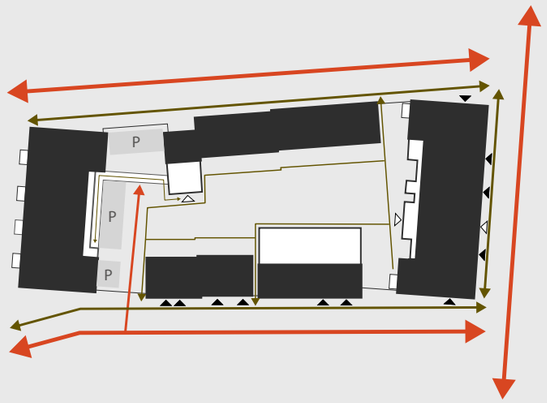
Knarrenhof® Ridderkerk
doorgaande straat onderzijde, postbode pad rondom, entrees buitenom



Knarrenhof® Zeewolde
entrees buitenom, gemotoriseerd verkeer aan drie zijden



Knarrenhof® Zwolle
entrees en ontsltuing buitenom



Knarrenhof® Zutphen
gemotoriseerd verkeer aan drie zijden, entrees buitenom

MENZelijke duurzaamheid

Ons concept en ontwikkelvisie gaat uit van de volhoudbaarheid ervan op de lange termijn. We hebben dit gedefinieerd als MENSZelijke duurzaamheid waarbij deze letters in de afkorting en als geheel ergens symbool voor staan: Materiaal en Mobiliteit, Energie, Natuurlijke, Sociale en Zorg duurzaamheid.

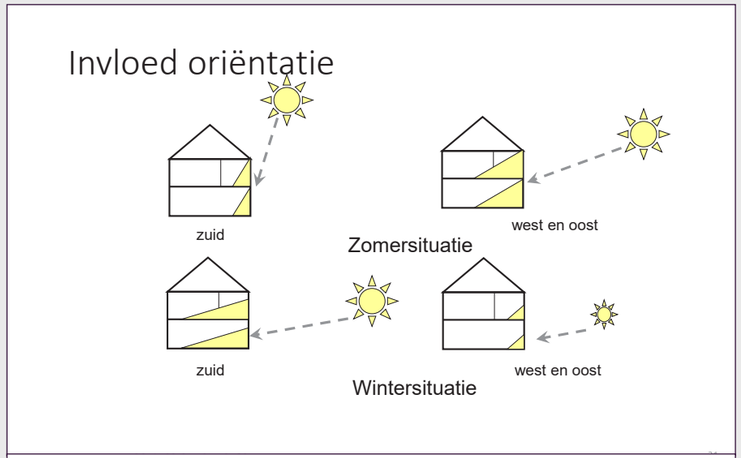
Duurzaamheid in Materiaal en Mobiliteit
Wij bouwen met onderhoudsarme materialen die een langere levensduur kennen en zoveel mogelijk onderhoudsvrij zijn. Dat verlengt de levensduur en dat bespaart reinigen of verven. Voorbeelden zijn dat we standaard werken met keramische dakpannen, metselwerk, zinken hemelwaterafvoer en een goede kwaliteit kunststof kozijnen. Voor het bouwsysteem hebben de ontwerpers de ambitie om te onderzoeken of we de CO2-belasting kunen reduceren, door ‘in hout te denken’. Daarnaast stimuleren wij duurzame mobiliteit in de vorm van elektrische deelauto’s. Standaard worden er enkele laadpalen aangelegd en/of voorzieningen om deze te kunnen aanleggen. Daarnaast spannen we ons in om een (elektrische) auto-deelconcept te organiseren. Dit beperkt het autobezit en kan de parkeernorm verlagen waardoor minder verharding en meer groen wordt aangelegd. De als groen ingerichte vakken zijn wel bestemd voor parkeren op het moment dat de parkeerdruk toch hoger blijkt. Interessant is dat daardoor er ook stimulans ontstaat om het groen ook groen te houden.

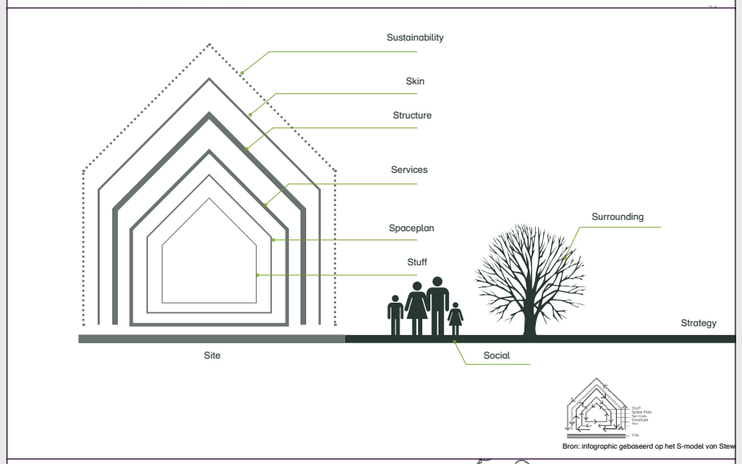
Energetische Duurzaamheid
Al voor 2018 toen gasloos bouwen verplicht werd ging Knarrenhof uit van bodemwarmte. Wij hebben een sterke voorkeur voor bodemwarmtepompen. Bodemwarmtepompen zijn meer duurzaam in levensduur, leiden tot minder geluidsoverlast maar bovenal kan hier ook mee gekoeld worden in de steeds warmere zomers. We zullen voor dit project in de uitwerking moeten onderzoeken welke warmtesysteem het beste is voor deze locatie. Voor de woningen van Woonborg gaan wij uit van NOM woningen en ook voor de andere woningen is dat het ambitieniveau. Deskundigen onderstrepen dat dit binnen ons getekende concept inpasbaar is. Uit Bijlage 3 bij dit document blijkt dat de locatie in ieder geval geschikt is voor bodemwarmte.

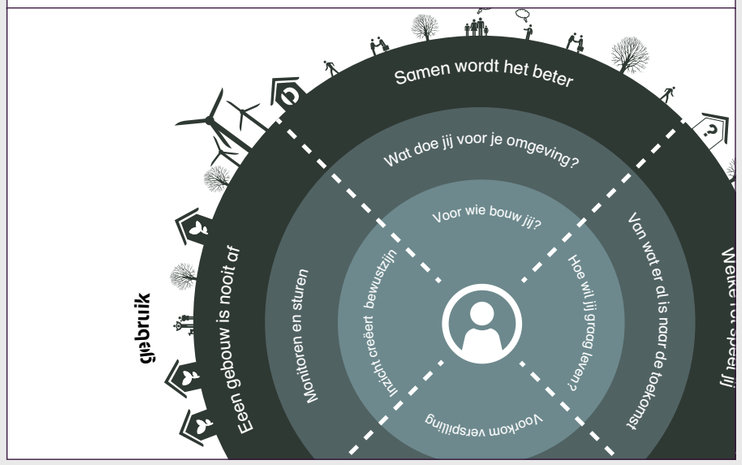
Natuurlijke Duurzaamheid
Wij bouwen natuurinclusief met natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van dubbele gebiedseigen hagen. Daarnaast worden er vogelvides voor de huis- en ringmus, vleermuisstenen en nestkasten geïntegreerd in het ontwerp van de woningen. Er worden ook gierzwaluwkasten in de gevels opgenomen. Naast deze onderdelen wordt specifiek voor deze locatie bepaald of er nog meer ecologische onderdelen kunnen worden doorgevoerd.

Sociale Duurzaamheid
Sociale duurzaamheid krijgt vaak het minste aandacht maar is wellicht de allerbelangrijkste omdat dit leidt tot langer ergens kunnen blijven wonen, minder verhuizingen, minder eenzaamheid en meer levensgeluk. Wij creëren tijdens het ontwikkelproces kleine gemeenschappen in de vorm van gezamenlijke sociale activiteiten, maar ook door de gemeenschappelijke regels vast te leggen in een sociaal contract. Hierin staan naast praktische leefregels ook het stimuleren van het gebruik van elkaars talenten. Coöperatie Onz’Hof blijft na oplevering bij de hof betrokken om te zorgen dat het concept gehandhaafd blijft voor de toekomst. Het Hofhuis en de Hoftuin en de stedenbouwkundige opzet is gericht op informele ontmoeting.

Zorg Duurzaamheid
Alle woningen in de hof zijn zorg-voorbereid waarmee wordt ingespeeld op de mogelijke zorgbehoefte die voor bewoners ooit kan ontstaan. De woningen worden gerealiseerd conform Woonkeur+, zijn WMO en zorg-proof en maken post-operatieve zorg (hospritality@home) en verplegen aan huis mogelijk. Het Hofhuis biedt ruimte voor eventuele dagbesteding, bewoners worden begeleid in het omgaan met ouderdomsgebonden ziektes als dementie.







Duurzaamheid = Energie + Materiaal + Sociaal-zorg

Bestaande situatie

Bestaande situatie

Uitgangspunten en aandachtspunten



1. De bestaande bomen zullen grotendeels plaats moeten maken voor het nieuw te bouwen hofje. Onderzoeken of t.p.v. de hoftuin bestaande bomen kunnen worden behouden.

2. De bestaande sloot dempen om plaats te maken voor het hofje. Overleg met waterschap en toetsing watercompensatie.

3. De inrit van het hofje zal aan de Kerkstraat liggen.

4. Watercompensatie toepassen door de watergang aan de Alkemadelaan plaatselijk te verbreden.

   Parkeren op locatie oplossen.

   Het terrein inclusief de hoogtes en de bestaande bomen (stam en kroonprojectie) zal nog worden ingemeten.

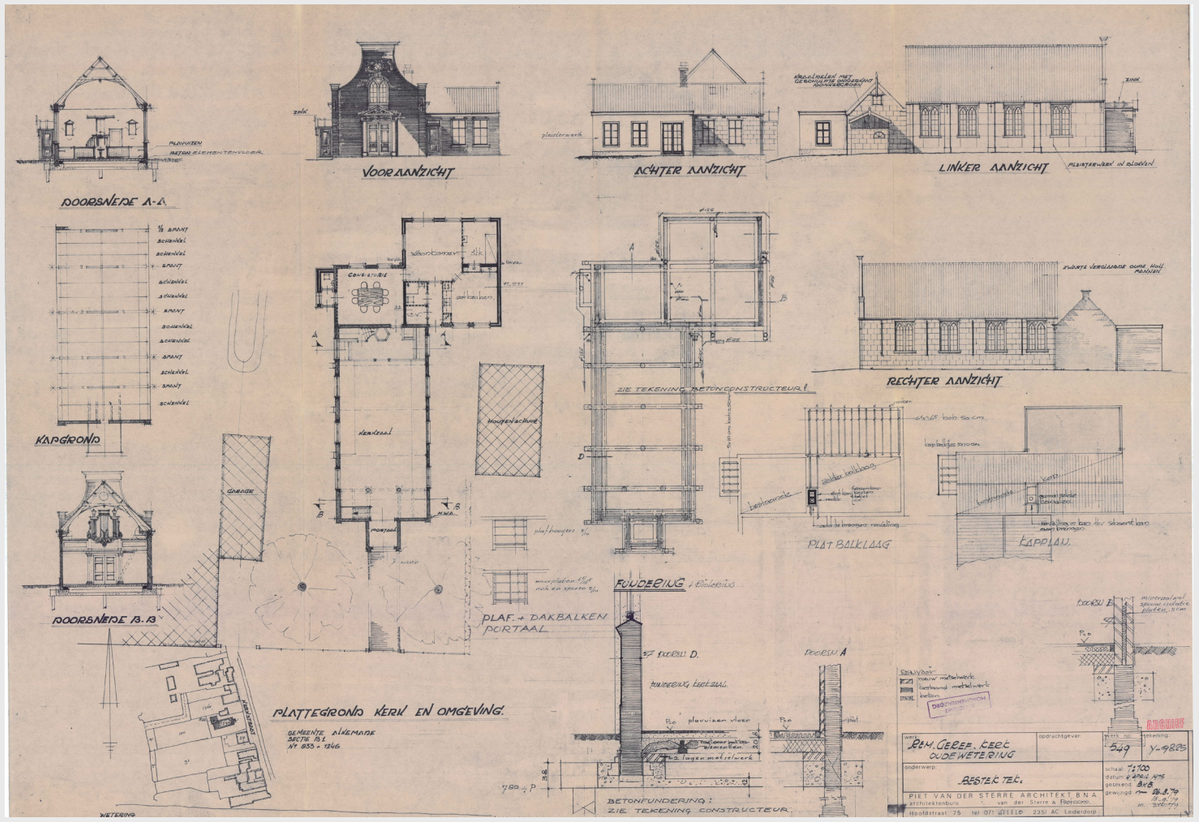
   Spelen met de goothoogte en dakvorm zodat volume minder hoog oogt.

   Architectuur in een landelijke en passende uitstraling.

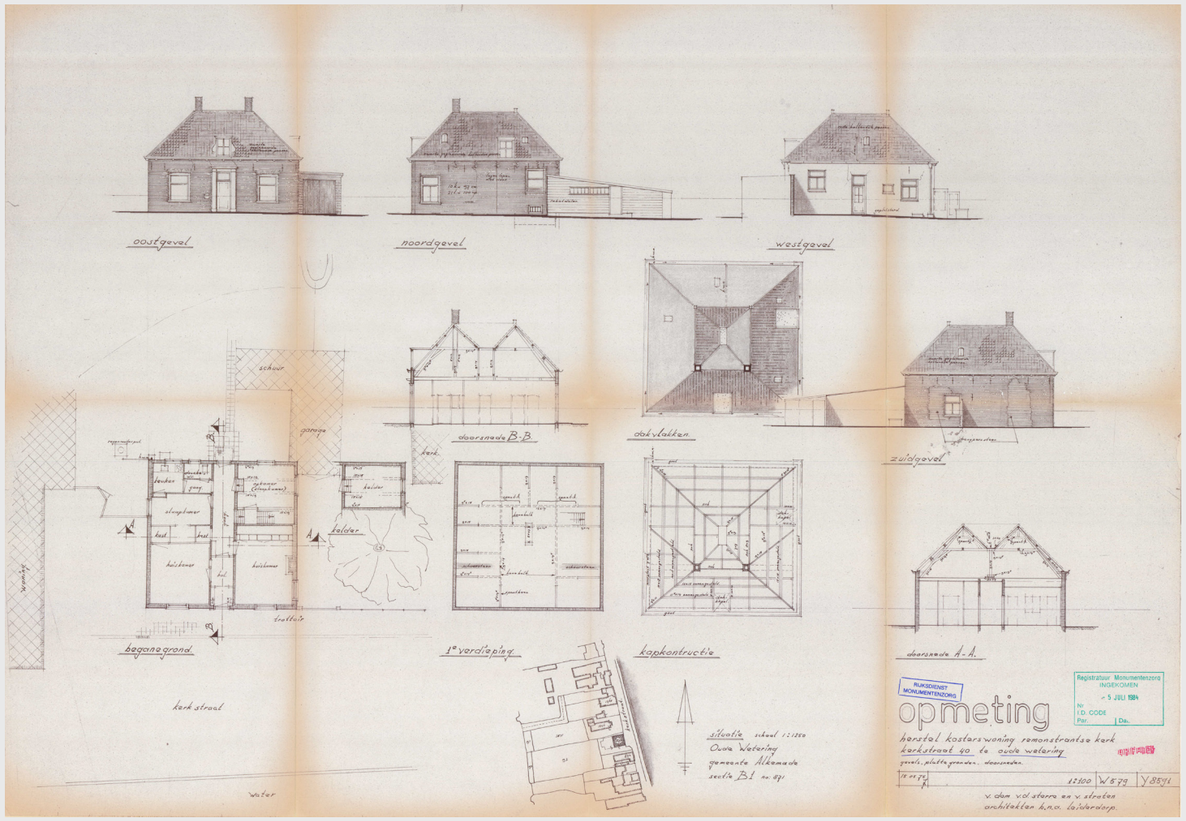
* groen is indictatief

Bestaande situatie

Kerk en kosterswoning



Tekeningen kerkgebouw



Tekeningen kosterswoning

Massastudie Telmodel

Situatie verkaveling

Variant 1



- Entree tussen kerk en kosterswoning
- Trappenhuis/lift aan zuidoost zijde
- Gebouw in U-vorm opent zich richting het oosten
- Hoftuin opent zich richting het oosten
- Watercompensatie toepassen door de watergang aan de Alkemadelaan plaatselijk te verbreden

Totaal

22	woningen			
6	A780	7,8	beukmaat	
8	A720	7,2	beukmaat	
6	A660	6,6	beukmaat	
2	woningen in bestaand pand			
2	bergingblokken			
20	losse bergingen			
1	hofhuis			
3	tuinen			
21	parkeerplaatsen			

Schaal 1:500

* groen is indictatief

Verkaveling massastudie

Variant 1







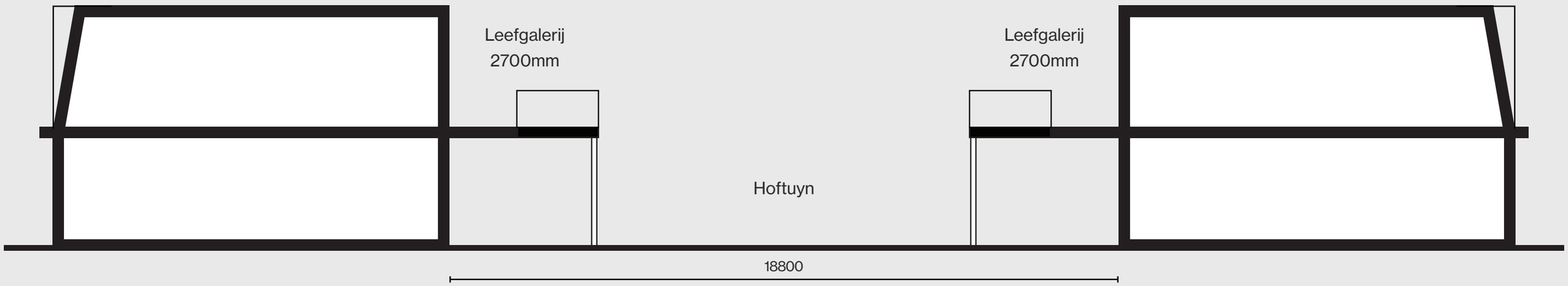
Totaal

	22	woningen		
	6	A780	7,8	beukmaat
	8	A720	7,2	beukmaat
	6	A660	6,6	beukmaat
	2	woningen in bestaand pand		
	2	bergingblokken		
	20	losse bergingen		
	1	hofhuis		
	3	tuinen		
	21	parkeerplaatsen		

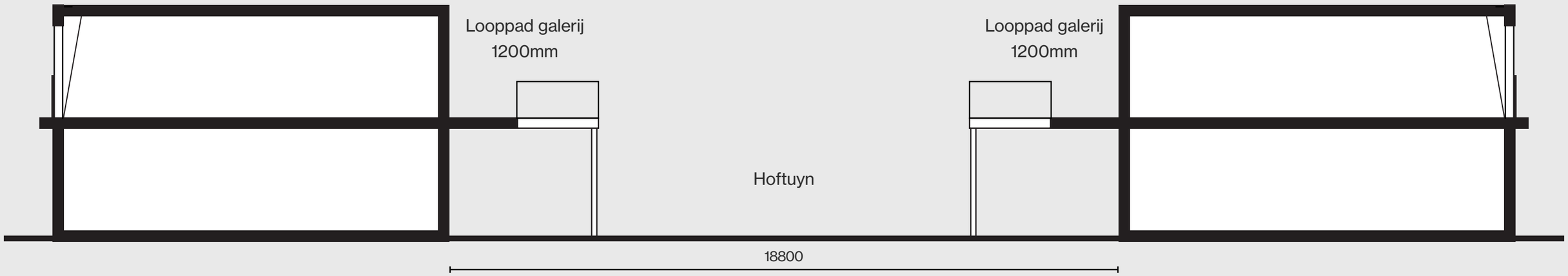
* groen is indictatief

Doorsneden

Variant 1



Doorsnede A



Doorsnede B

Architectuur
Visie
Referenties



Het ontwerpen van een Knarrenhof

Onze mensen zijn niet allemaal gelijk, onze woningen daarmee ook niet. Als Knarrenhof® hanteren we daarom de volgende uitgangspunten:

- Doordachte variatie aanbieden en laten zien. We wijken hiermee bewust af van standaard beleggers-, socialehuur- en koopprojecten.

- Het gros van onze deelnemers verwacht bij een hof een ‘herkenbare woning’ met vertrouwde elementen. Wat natuurlijk niet weg neemt dat het ook een moderne variant kan zijn.

- Kleurrijk met warme expressie en vol geborgenheid, zo willen we ook leven, zo mag de Knarrenhof architectuur dus ook zijn.

- Breng reliëf aan in de gevel en voordeur. Zaken die iets uitsteken en iets terugvallen geven levendigheid aan de gevel. Hoeft niet veel te zijn.

- Keuze voor verschillende kleuren voordeuren en zo mogelijk daarmee corresponderende steun kleuren kozijnen.

Knarrenhof® Zwolle







Knarrenhof® Gouda









Knarrenhof® Surhuisterveen









Knarrenhof® tuinen









Kleinschalige appartementen, Vijfhuizen

(Bureau van Eig)





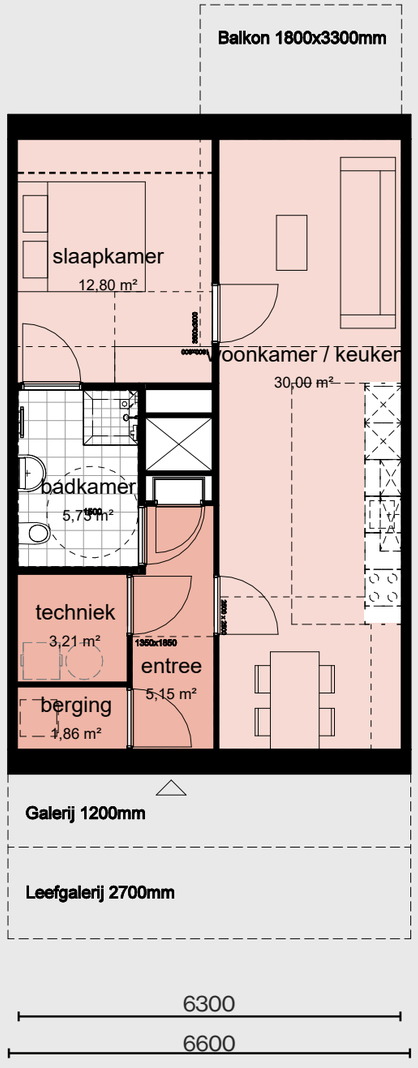




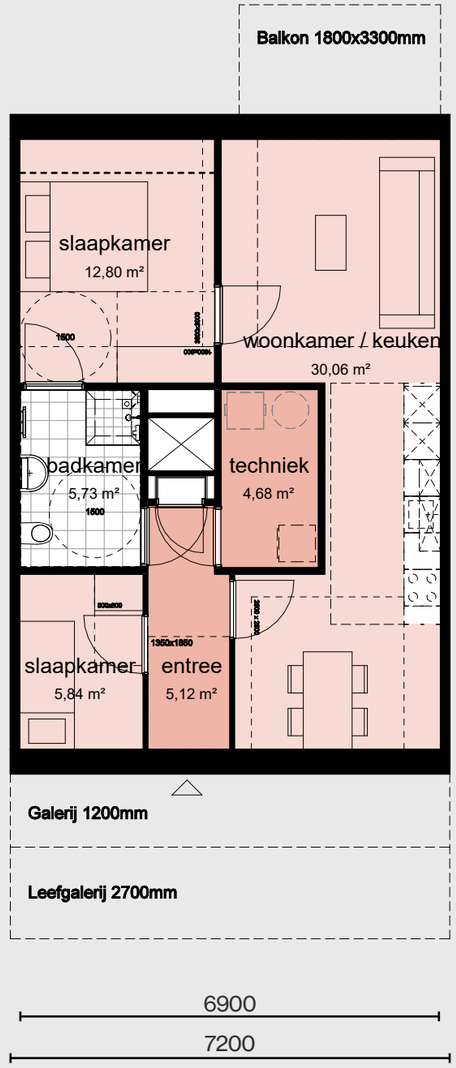
Standaard plattegronden

Ontwerp

Basisplattegronden appartementen



Appartement 660



Appartement 720 / 780



KNARRENHOF®

INBO

Contact

Trude de Vroomen
trude.devroomen@inbo.com

Mark Jorrit Ritsema
markjorrit.ritsema@inbo.com