

VRIEZENENCK ELST

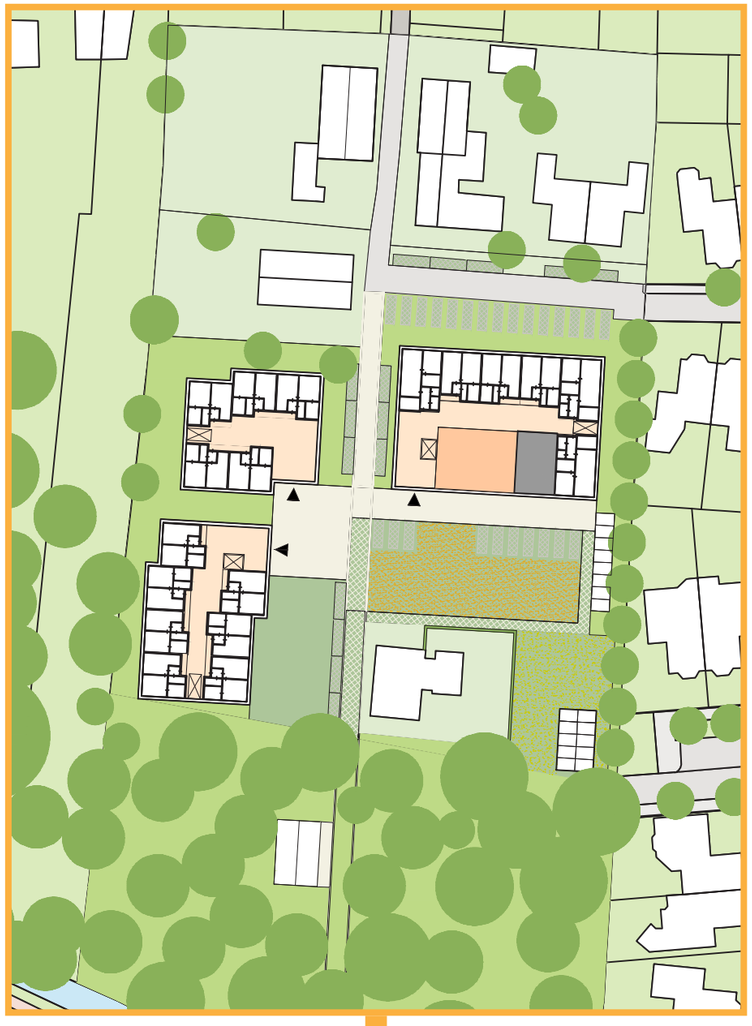
WONEN IN DE BOOMGAARD

intake / 27 05 2024 / 3638

vivare
pleyade
koester het contact
PAUWERT
architectuur

40 nieuwe eenheden

Parkeren = 40 parkeerplaatsen
Waarvan halen en brengen = 10 parkeerplaatsen bij woningen



REGIEKAMER 12 DECEMBER 2022

40 nieuwe eenheden

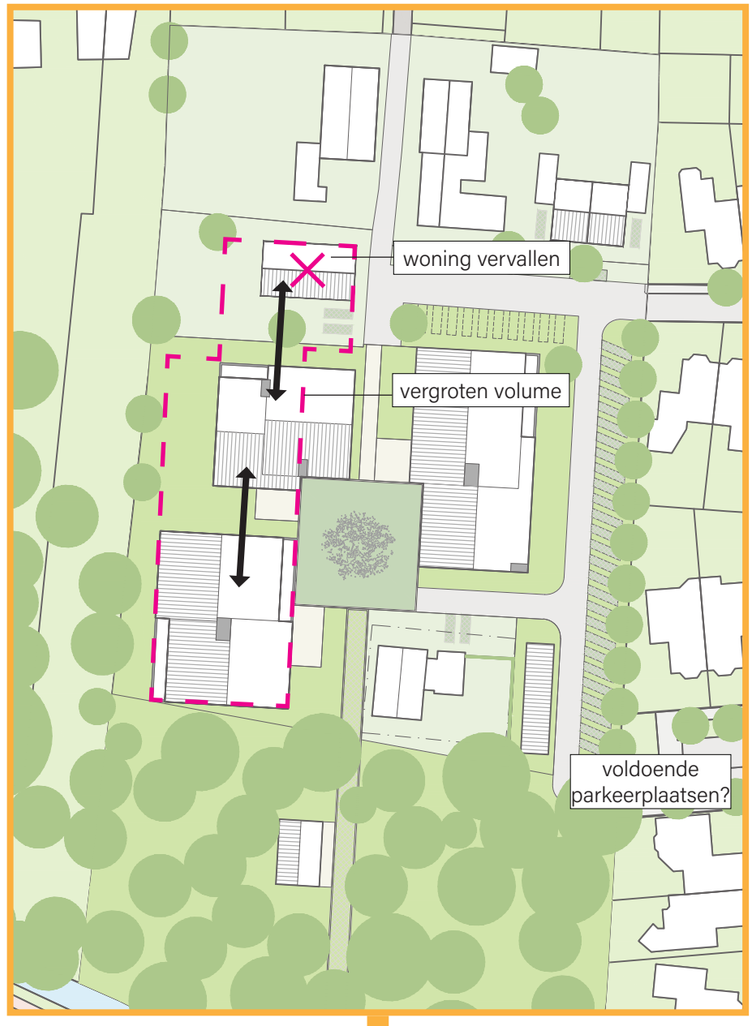
Parkeren = 37 parkeerplaatsen
Waarvan optioneel = 10 parkeerplaatsen



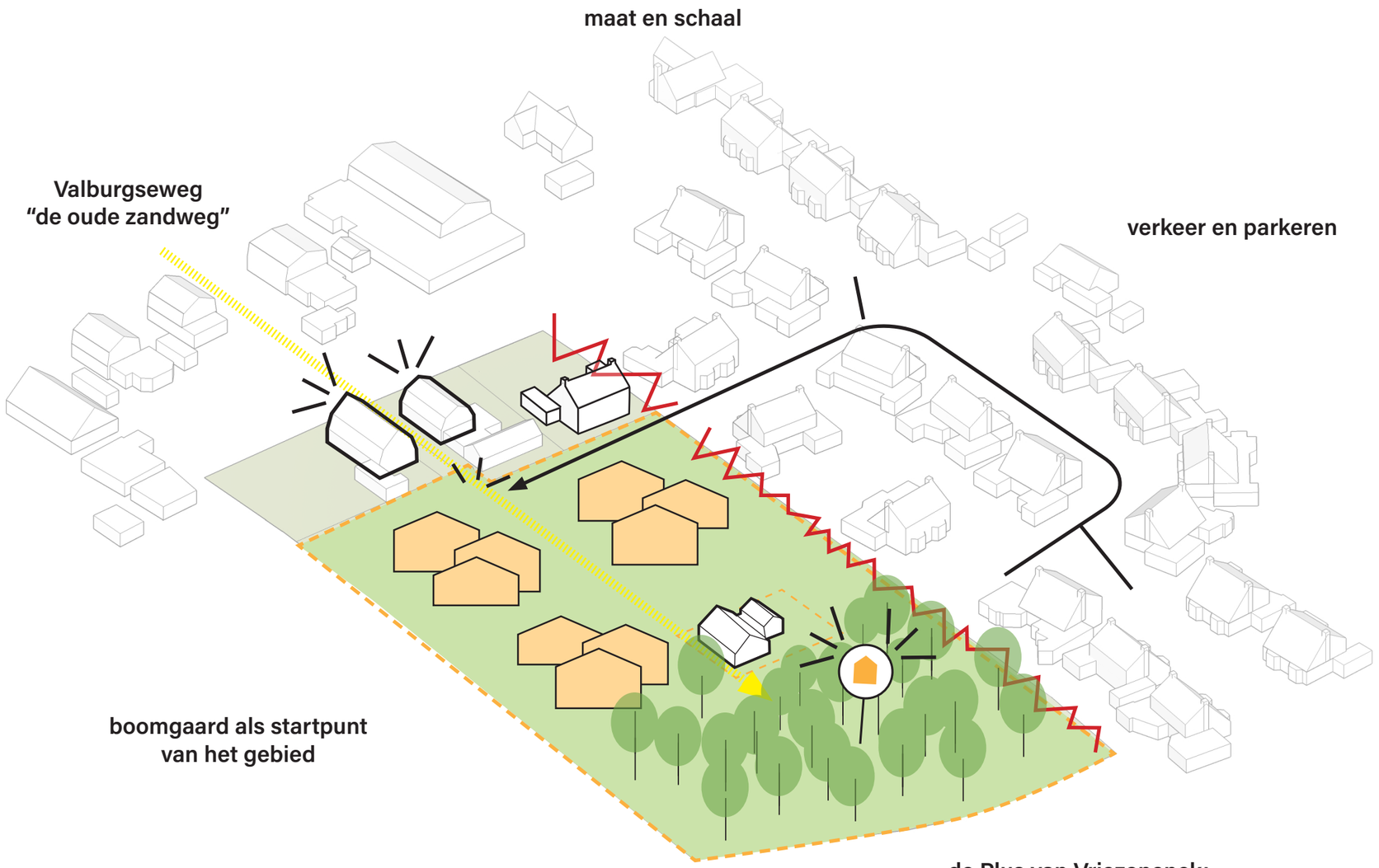
UITKOMST ATERLIERSESSIE 25 JANUARI 2023

Gewijzigde uitgangspunten

- meer eenheden én meer grotere eenheden (3-kamer app.)
- plangebied vergroten



GEWIJZIGDE UITGANGSPUNTEN



Wonen aan het erf

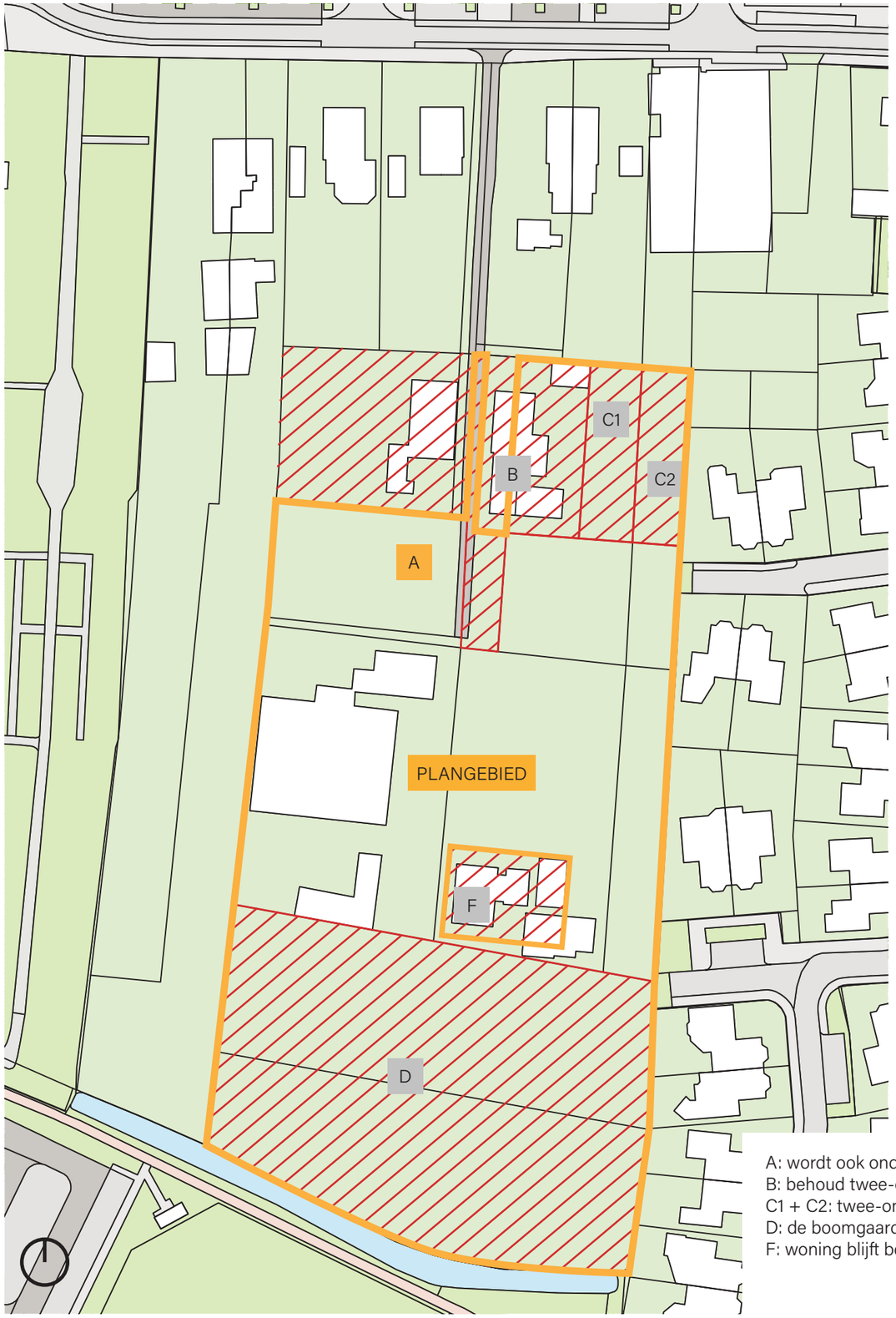
De bestaande woningen vormen de hoofdwoningen van het nieuwe erf met de diverse nieuwe woonschuren; aan het ‘oude zandpad.’
Met diverse landschapsinrichtingen rondom het centrale erf, zoals de oude boomgaard.
Streven: de ‘Plus van Vriezenenck’ laadt de oude boomgaard op en maakt het tot een actief onderdeel van het plan voor ontmoeting en educatie.

ATELIERSESSIE 25 JANUARI 2022



schaal 1:1000

NIEUWE VERDELING



A: wordt ook onderdeel plangebied
B: behoud twee-onder-een kap woning
C1 + C2: twee-onder-een kap woning
D: de boomgaard behouden
F: woning blijft behouden

Woonprogramma

Woonstandaard 3.0
PMC 7 55-65 m2 GO
PMC 6 40-50 m2 GO
(Let op: oppervlakten kunnen afwijken t.o.v. de woonstandaard)
Levensloopgeschikt volgens huisvestingsverordening (zie bijlage)

Optimalisaties
- Optimalisatie zoveel mogelijk binnen de huidige contour.
- In verhouding meer grotere eenheden realiseren i.p.v. kleinere eenheden.
- Loze ruimte beter benutten voor woonprogramma.
- Wonen onder de kap optimaliseren (dakkapel/ terug-liggende terrassen/aanpassen dakvorm etc.).
- Inpassen (scootmobiel)bergingen.

Vanuit Pleyade inpassingen van de volgende ruimtes welke vanuit de zorg gewenst zijn in een gebouw waar gespikkeld wonen wordt toegepast:

Ontmoetingsruimte

Voorzien van keukenblok met oven, koelkast, vrieskast en vaatwasser. Minimaal 3 bovenkasten voor glaswerk en servies. Onderkasten voorzien van besteklade en pannenlade.
Deze ruimte dient om bewoners elkaar te laten ontmoeten, een activiteit te ondernemen of samen te eten of te vieren.

Mindervalidentoilet nabij de ontmoetingsruimte
Voorzien van wastafel

Personeelskamer/ruimte
Ruimte van ongeveer 12 m2 waar ruimte is voor overdracht, overleg e.d. De ruimte wordt voorzien van een werktafel met losse stoelen, pc en printer en lockers.

Personeelstoilet
Voorzien van wastafel

NB. Aandachtspunt is afvalverwijdering vanuit de ontmoetingsruimte, miva, personeelsruimte en personeelstoilet. Appartementen hebben vaak een ondergrondse container welke met een pasjessysteem werkt. De zorgruimtes hebben huisnummers, dus ook geen toegang tot een container. Afval kan niet toegevoegd worden aan een appartement (ervaring dat bewoners dit niet willen omdat het toename van afval op diens pasje is). Alternatief is dat de ontmoetingsruimte ook een huisnummer en dus afvalpas krijgt, zodat daarmee de afvalcontainer gebruikt kan worden. Wellicht voor nu te detaillistisch, maar mogelijk wel handig om hier bij de uitwerking van tekeningen rekening mee te houden.

parkeren auto's
norm nog af te stemmen met gemeente/ op basis van maatwerk clausule
nu 37 getekend -> geeft norm van ongeveer 0.7

scootmobielberging
norm? Nu uitgegaan van norm Eindhoven
aantal eenheden / 9 x 3 = m² berging

bergingen per eenheid
PMC 6
gemeenschappelijke berging met 1.5m² per eenheid

PMC 7
individueel 5m² of
2.7m² in de woning en 2 fietsparkeerplaatsen
(afhankelijk van gemeente)

buitenruimte
balkon voor eenheden PMC 7
gemeenschappelijke buitenruimte voor eenheden PMC 6

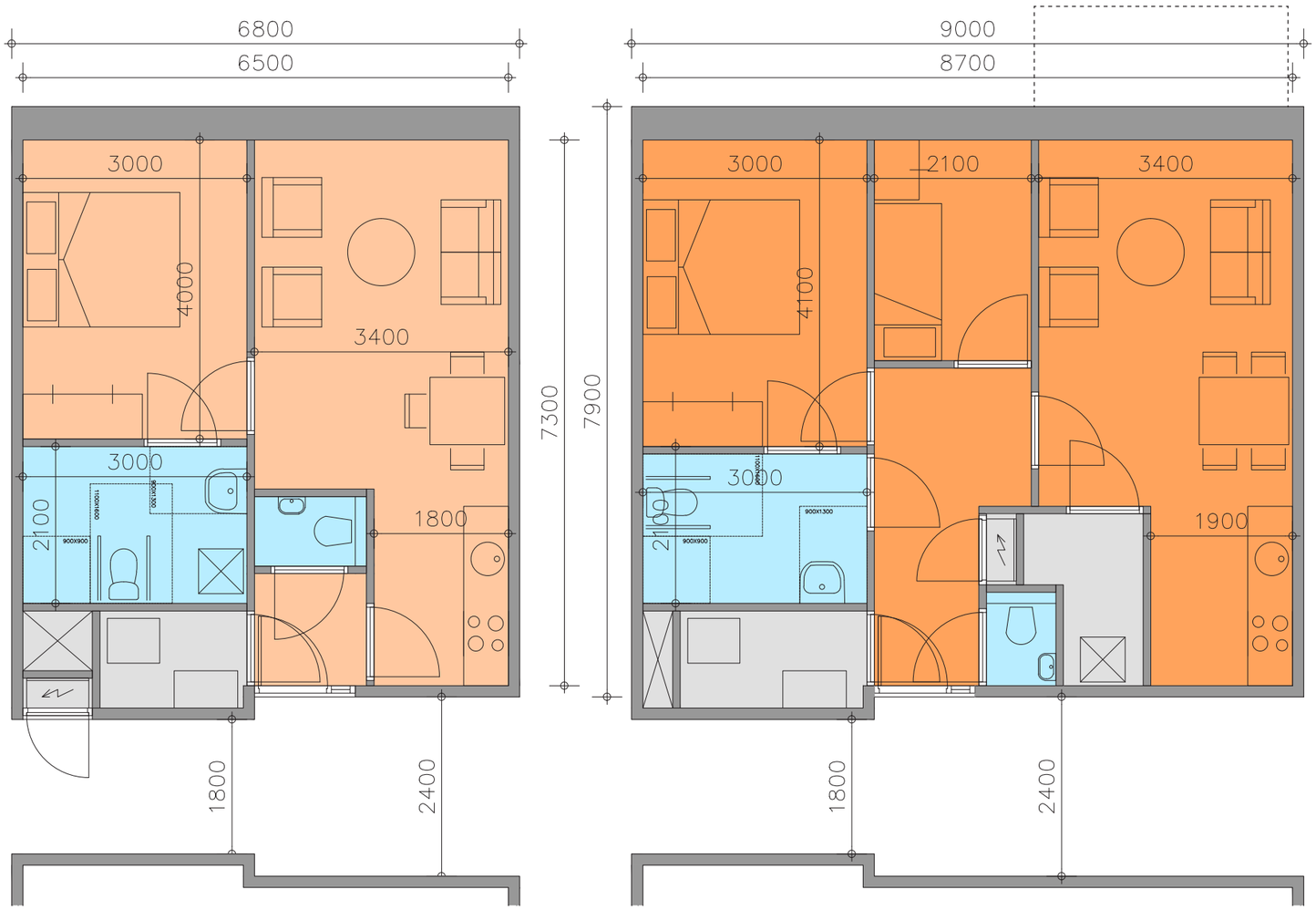
Parkeernormering Gemeente Overbetuwe (2016)**

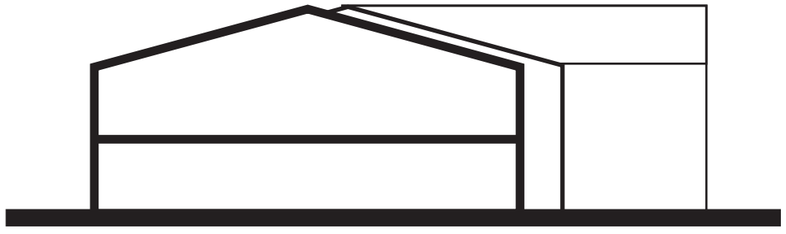
Parkeernormering		
Elst = rest bebouwde kom / matig stedelijk	**norm**	+ 0,3pp per woning bezoekers
woning duur	2,2	
woning duur/midden	2,0	
woning midden	1,8	
woning goedkoop	1,8	
serviceflat/ aanleunwoning	1,3	
verpleeg- en verzorgingstehuis	0,7	inclusief parkeren voor personeel

*** parkeernorm niet aanwezig op ruimtelijke plannen*

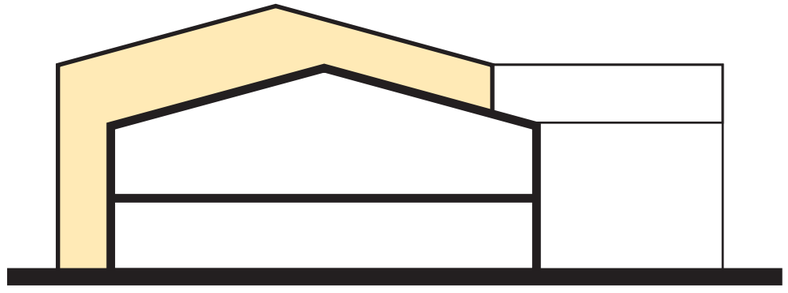
PMC6
- appartement c.a. 48m²
- rollator toegankelijk (draaicirkel 1.20m)
- gemeenschappelijke berging van 1.5m² per eenheid
  (is c.a. 1 fiets per eenheid)
- gemeenschappelijke buitenruimte

PMC7
- appartement c.a. 64m²
- rollator toegankelijk (draaicirkel 1.20m)
- berging in appartement > 2.7m²
  daarom is een gemeenschappelijke fietsenstalling,
  2 fietsen per eenheid mogelijk
- eigen balkon





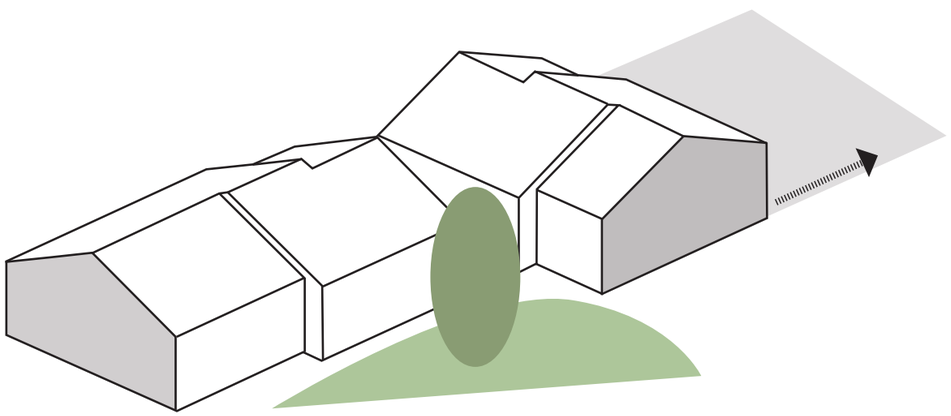
ATELIERSESSIE 25 JANUARI 2022

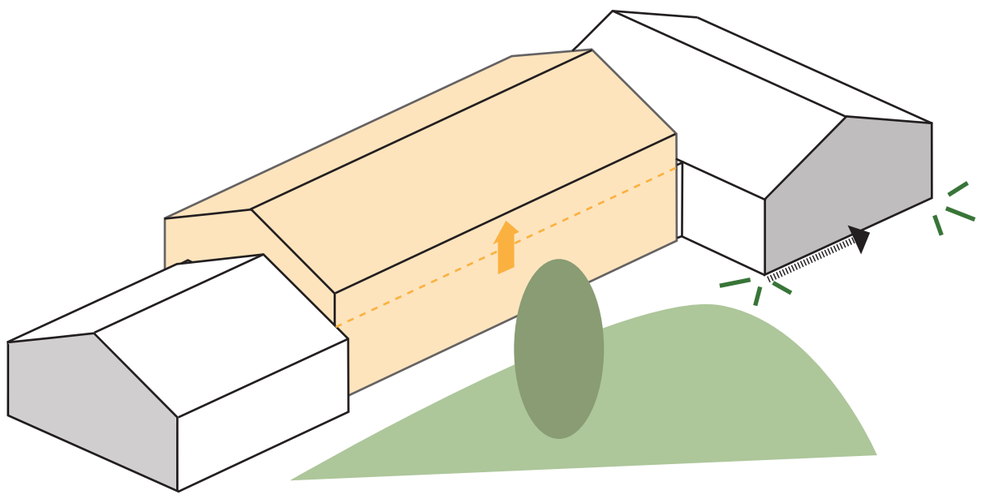


NIEUWE VERHOUDING

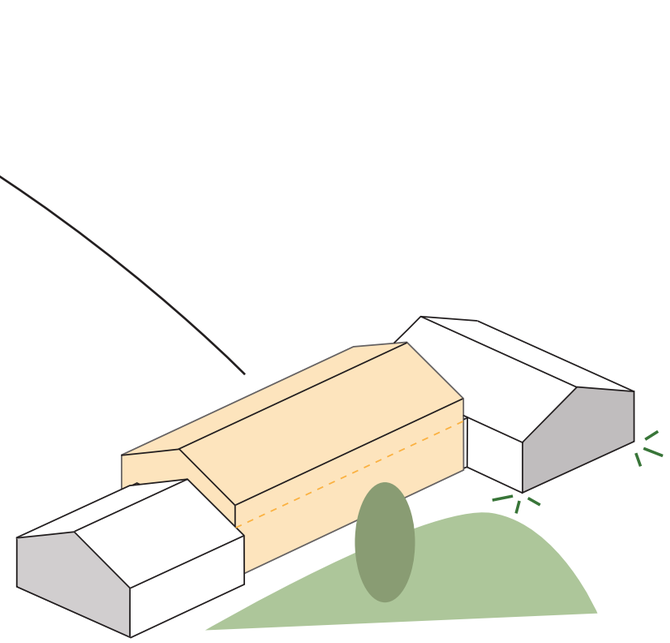
alles 2 lagen + kap

randen 2 lagen + kap
midden verhogen






3,5m
6,5m
2 lagen
2 lagen
6,0m
3 lagen
10,0m
2 lagen





Bestaande woningen handhaven

Parkeren = 37 parkeerplaatsen
Waarvan optioneel = 10 parkeerplaatsen

55 nieuwe eenheden
appartementen 48m^2 : 21 stuks
appartementen 64m^2 : 34 stuks

A
BVO per laag: c.a. 1440m^2
BVO totaal: c.a. 3520m^2

B
BVO per laag: c.a. 675m^2
BVO totaal: c.a. 1350m^2

schaal 1:1000



Bestaande woningen handhaven

Parkeren = 37 parkeerplaatsen
Waarvan optioneel = 10 parkeerplaatsen

55 nieuwe eenheden
appartementen 48m² : 21 stuks
appartementen 64m² : 34 stuks

A
BVO per laag: c.a. 1440m²
BVO totaal: c.a. 3520m²

B
BVO per laag: c.a. 675m²
BVO totaal: c.a. 1350m²

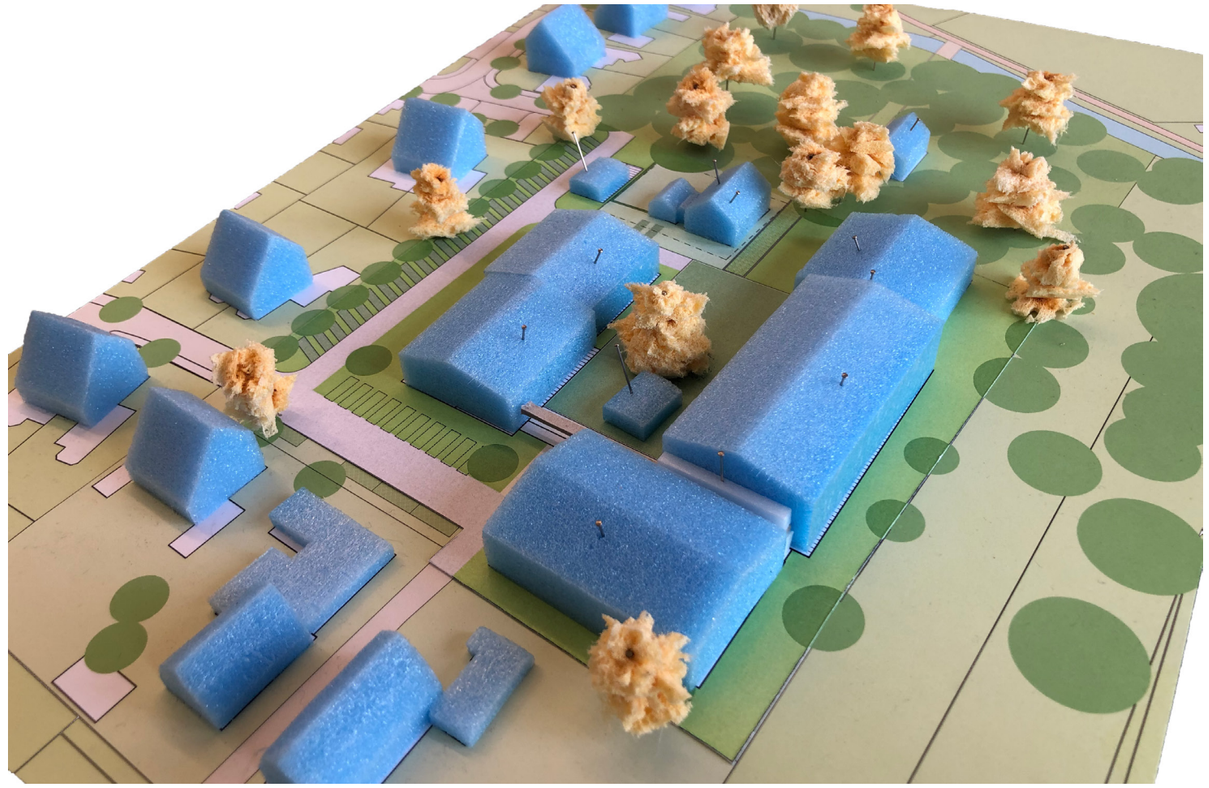
berging
fietsparkeren 2x55 = 110 parkeerplaatsen
scootmobielberging = 18.3m²

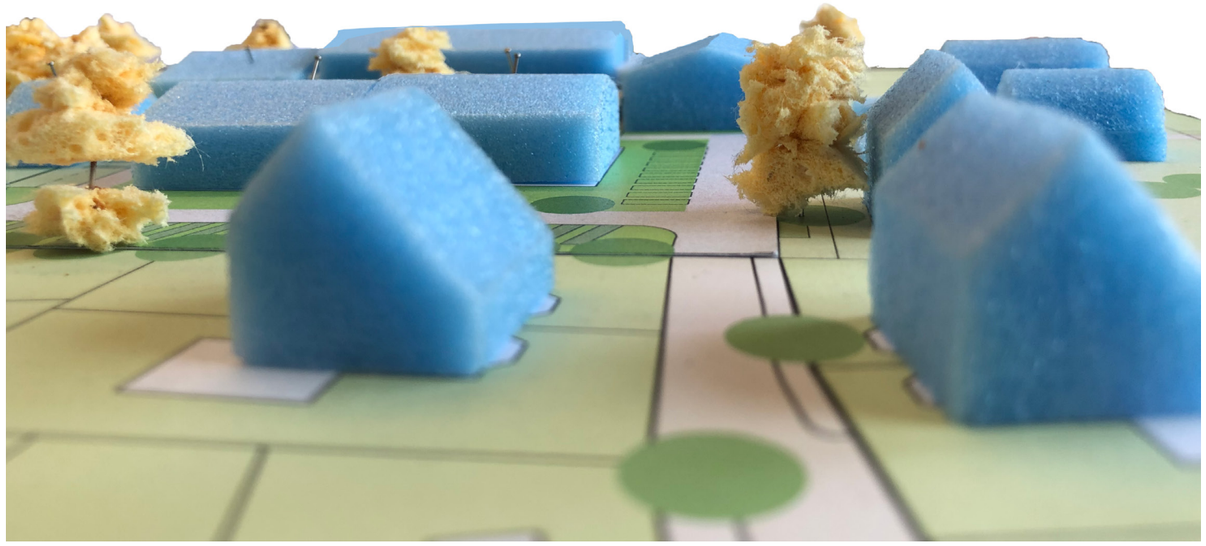
buiten 1 fiets per eenheid
inpandig c.a. 100m² berging

overige functies
ontmoetingsruimte + miva toilet
personeelskamer + toilet

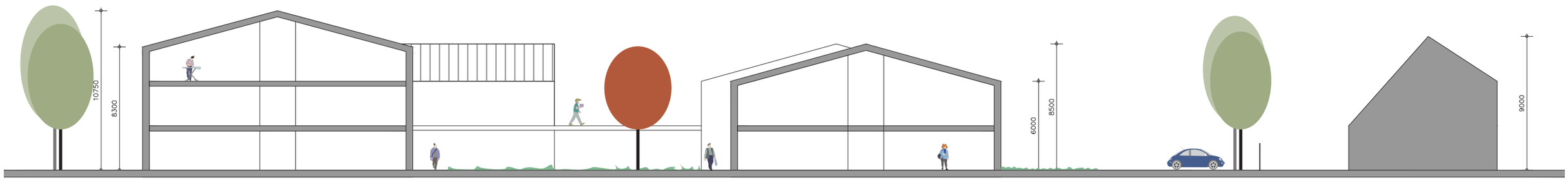
NOG TE ONDERZOEKEN:
- positie afvalcontainers
- bezoekers fietsparkeren
- berging/ fietsparkeren positie middengebied







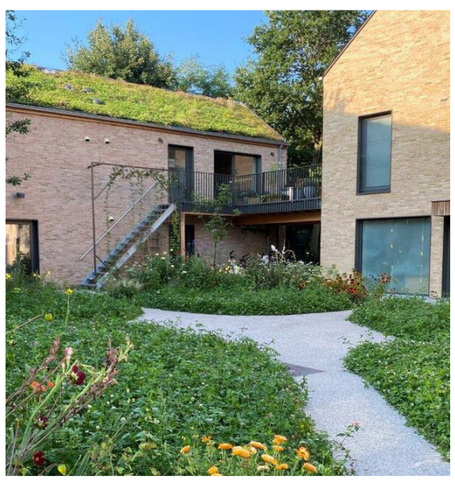




gebouw A

gebouw B

Zülpichhof





55 nieuwe eenheden
appartementen 48m² : 21 stuks
appartementen 64m² : 34 stuks

berging
fietsparkeren 2x55 = 110 parkeerplaatsen
scootmobielberging = 18.3m²

buiten 1 fiets per eenheid
inpandig c.a. 100m² berging

overige functies
ontmoetingsruimte + miva toilet
personeelskamer + toilet



Pauwert Architectuur
Jeroen Boschlaan 1
5642 AP Eindhoven

T 040 281 27 82
E info@pauwert.nl
www.pauwert.nl

Pleyade
Mr. E.N. van Kleffensstraat 16
6842 CV Arnhem

T 026 - 751 7300
E info@pleyade.nl
www.pleyade.nl

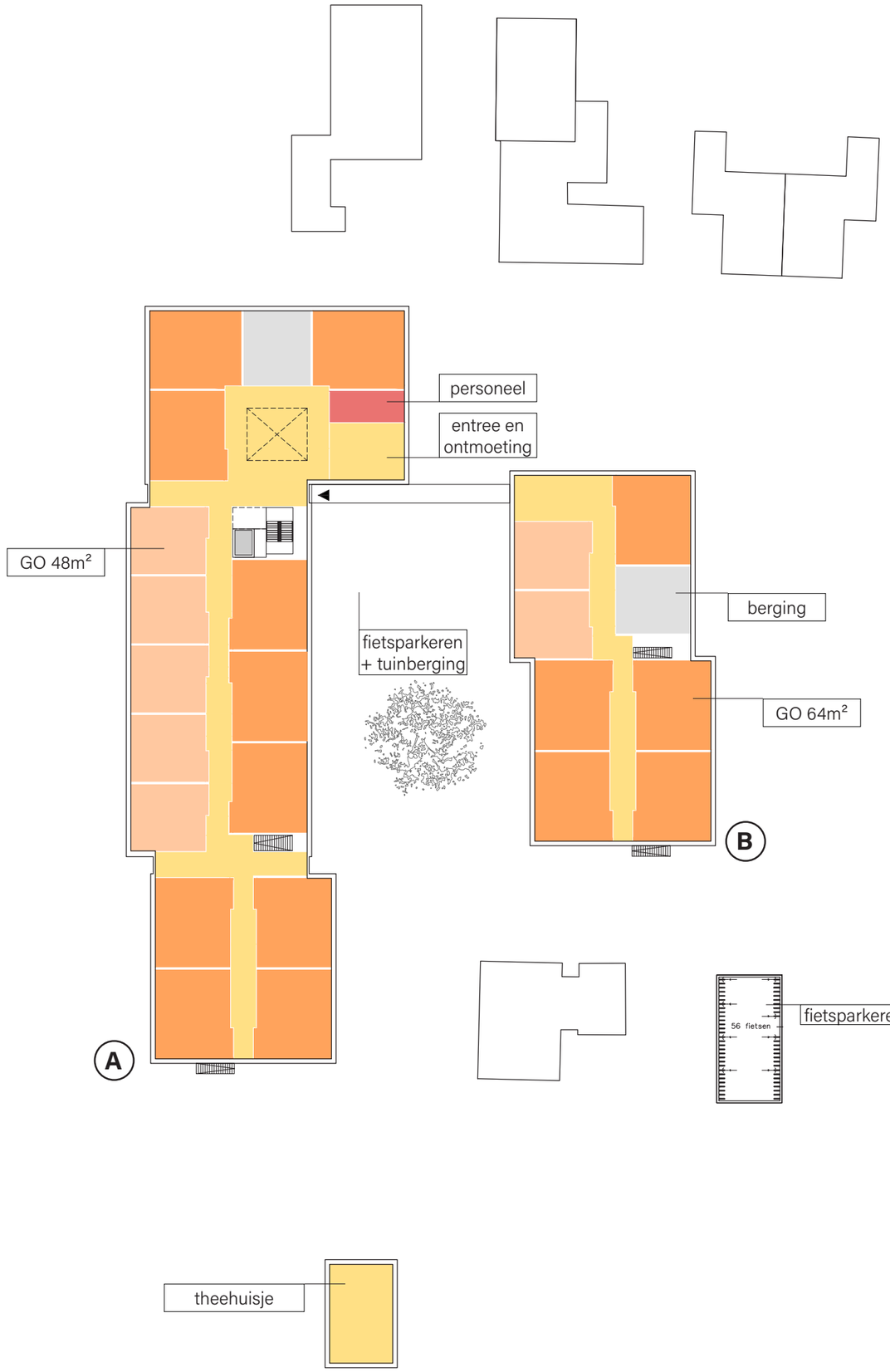
Vivare
Meander 825
6842 MH Arnhem

T 088 - 054 1111
E algemeen@vivare.nl
www.vivare.nl

BIJLAGEN

PLATTEGRONDEN

intake / 27 05 2024 / 3638



Appartementen begane grond
voor beide gebouwen
appartementen 48m² : 7 stuks
appartementen 64m² : 15 stuks

Totaal appartementen
voor beide verdiepingen
appartementen 48m² : 21 stuks
appartementen 64m² : 34 stuks

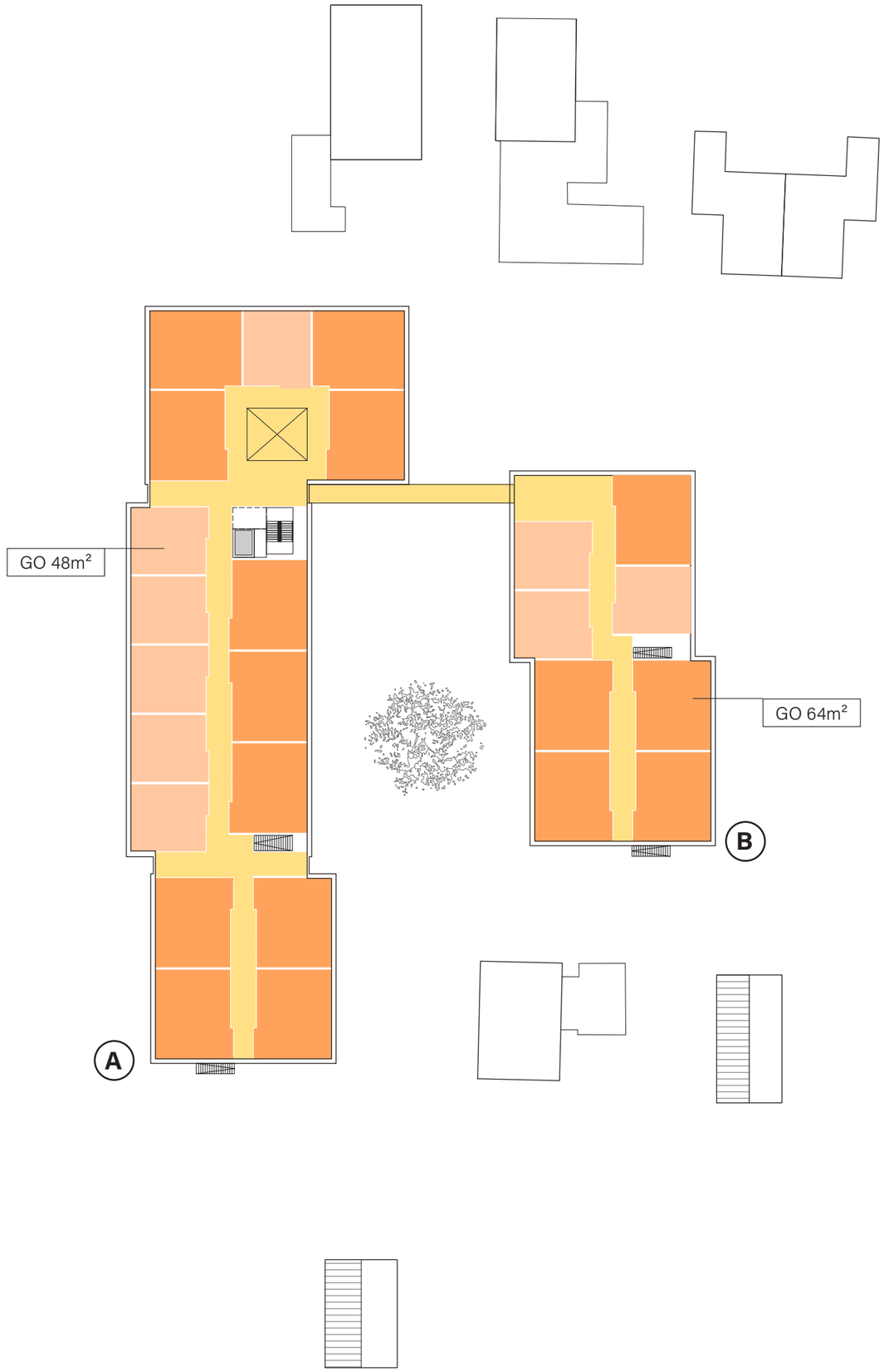
berging
fietsparkeren 2x55 = 110 parkeerplaatsen
scootmobielberging = 18.3m²

buiten 1 fiets per eenheid
inpandig c.a. 100m² berging

schaal 1:500

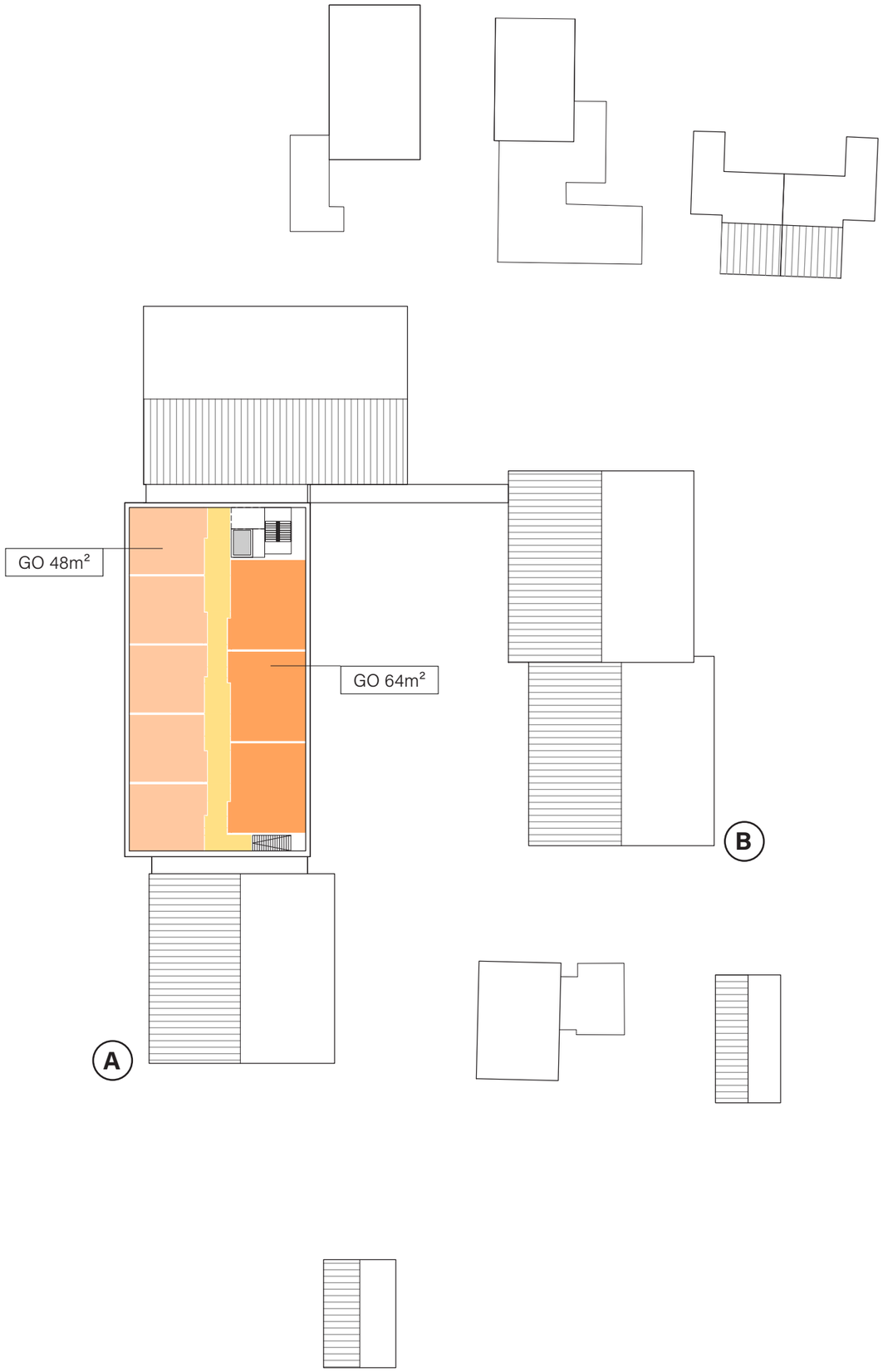
Appartementen eerste verdieping voor beide gebouwen
appartementen 48m² : 9 stuks
appartementen 64m² : 16 stuks

Totaal appartementen voor beide verdiepingen
appartementen 48m² : 21 stuks
appartementen 64m² : 34 stuks



schaal 1:500

verdieping



Appartementen tweede verdieping voor beide gebouwen
appartementen 48m² : 5 stuks
appartementen 64m² : 3 stuks

Totaal appartementen voor beide verdiepingen
appartementen 48m² : 21 stuks
appartementen 64m² : 34 stuks

schaal 1:500

Vriezenenck Elst | maquette na ateliersessie 25-01-2023



