

kansen voor transformatie

inspiratieboek vastgoed gemeente Lingewaard

opZoom architecten bv | www.opzoom.nl

14 maart 2025

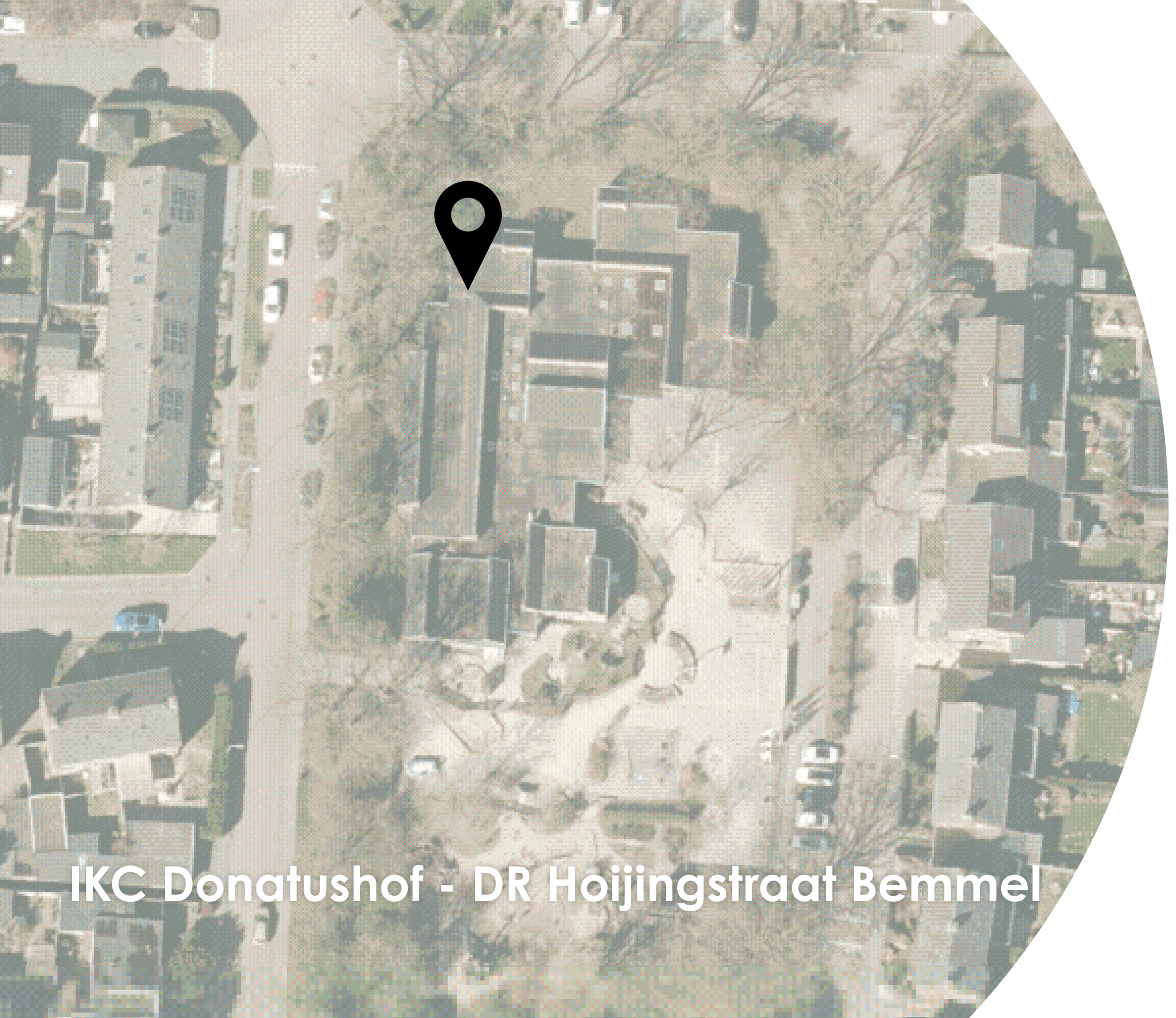


aanleiding

Binnen de gemeente Lingewaard komen er de komende jaren verschillende maatschappelijke panden vrij. opZoom architecten heeft in het kader van SteenGoed Benutten enkele panden geanalyseerd en op basis van onze expertise mogelijkheden geschetst om deze panden te herbestemmen naar wonen. Hierbij zijn ook de omgevingsaspecten en een goede inpassing in de omgeving meegenomen. Het blijkt dat verschillende locaties kansrijk zijn om te transformeren naar wonen. Meerdere locaties worden nader toegelicht: éénlaagse gebouwen, éénlaags met kap en meerlaagse bebouwing.

Op deze plekken is het mogelijk om een karaktervolle woonomgeving te realiseren waarbij de woontypologie goed aansluit op de ambities van de Woondeal 2.0 en dan ook met name met oog voor speciale doelgroepen. En dit dan met het goed inzetten van de historie van de plek en de aanwezige grond (bouw-) stoffen.

A. eenlaagse gebouwen

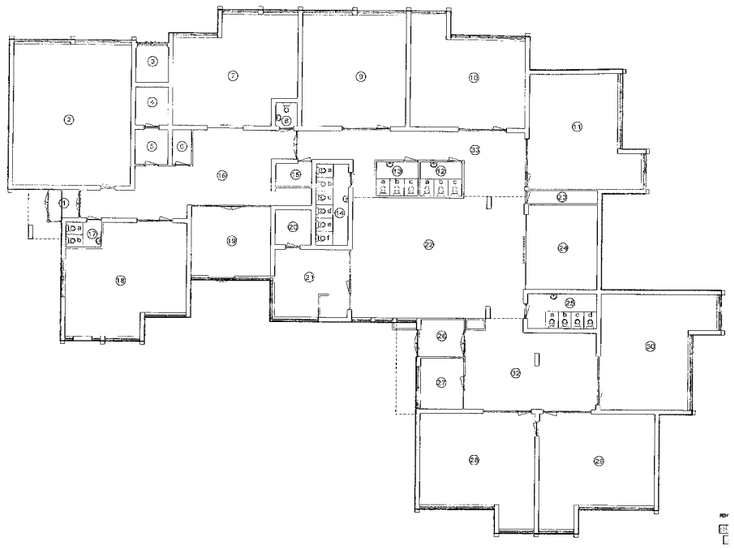


IKC Donatushof - DR Hoijingstraat Bemmel



huidige situatie



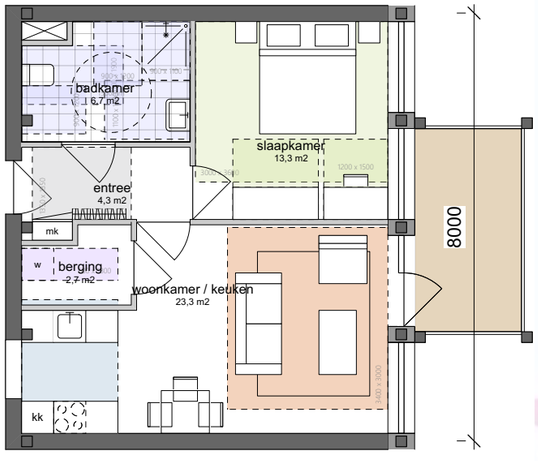


doelgroep: ouderen
aantal woningen: 11
grootte: ca. 50m²





samen oud worden



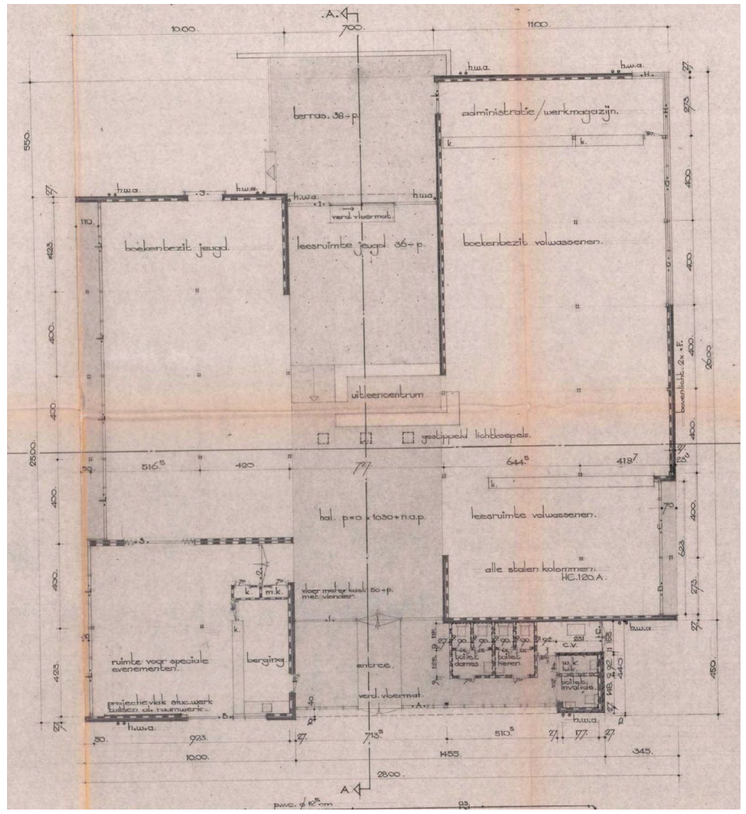
voorbeeldplattegrond

schets transformatie naar 11 woningen in huidige bebouwing en 6 nieuwbouw



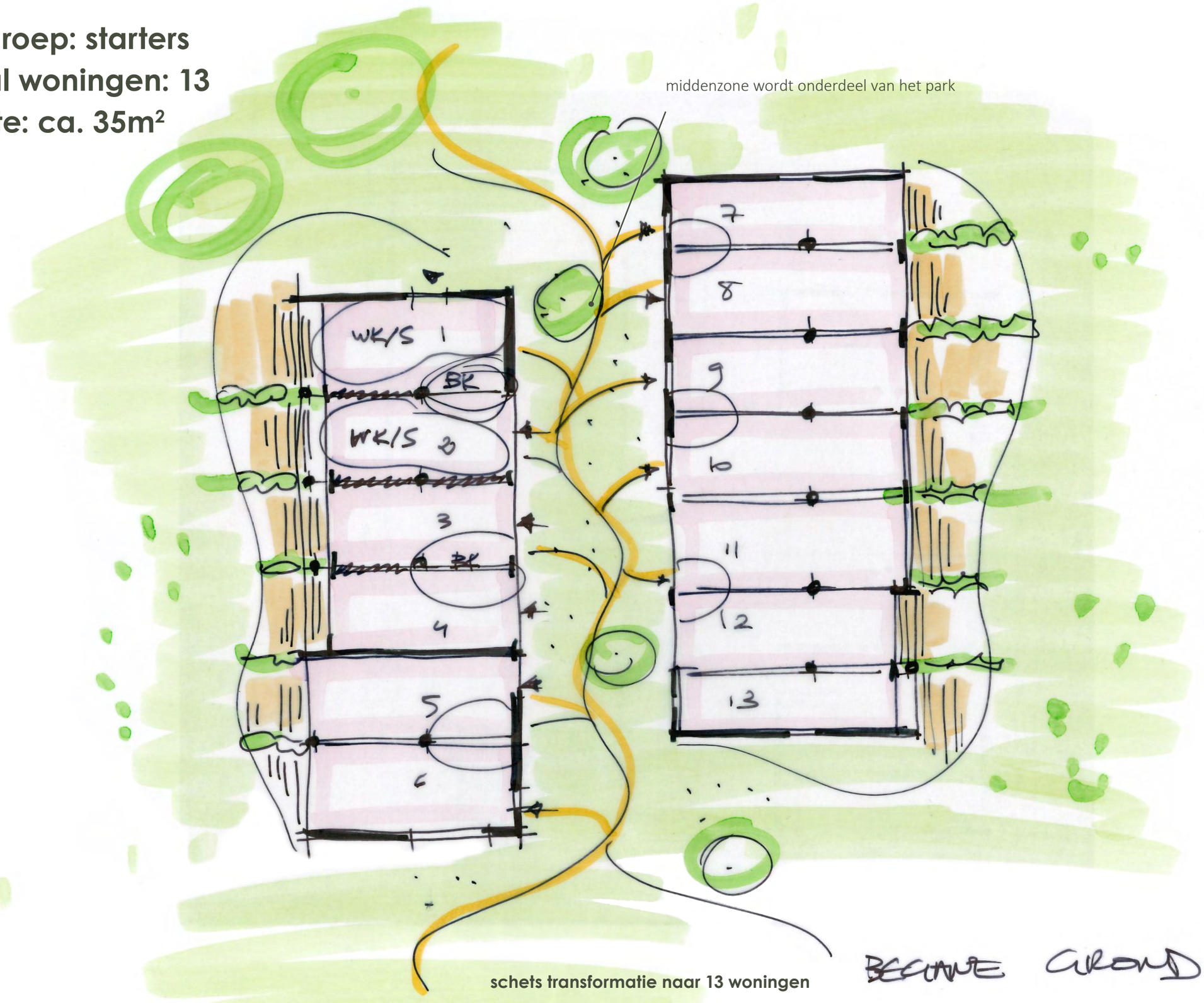
bibliotheek, Bemmel

bibliotheek



plattegrond huidige situatie

doelgroep: starters
aantal woningen: 13
grootte: ca. 35m²



schets transformatie naar 13 woningen

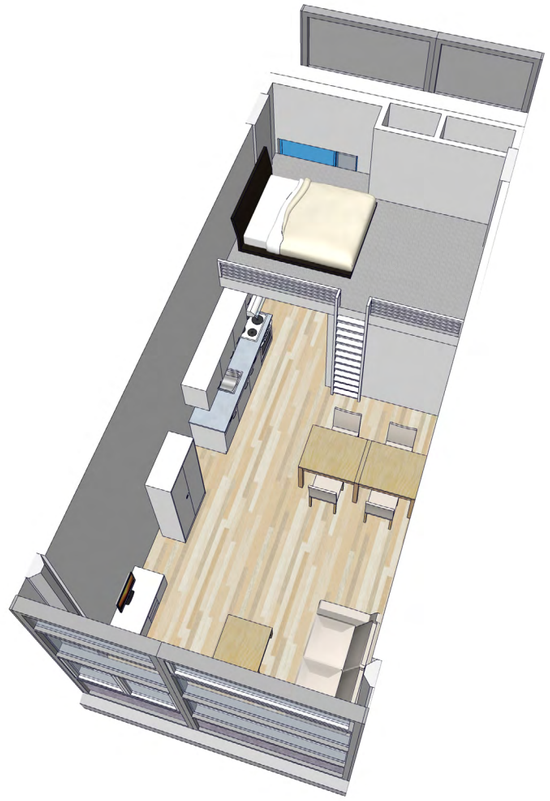
De Reünie, Veenendal

herbestemming van voormalige LTS/VMBO in jongerenhuisvesting
voor: VolkerWessels Vastgoed, Woonstichting Patrimonium

De Reünie, Veenendaal

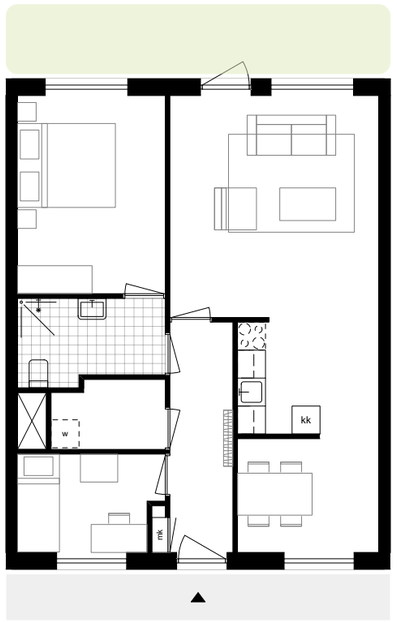
herbestemming van voormalige LTS/VMBO in jongerenhuisvesting
voor: VolkerWessels Vastgoed, Woonstichting Patrimonium



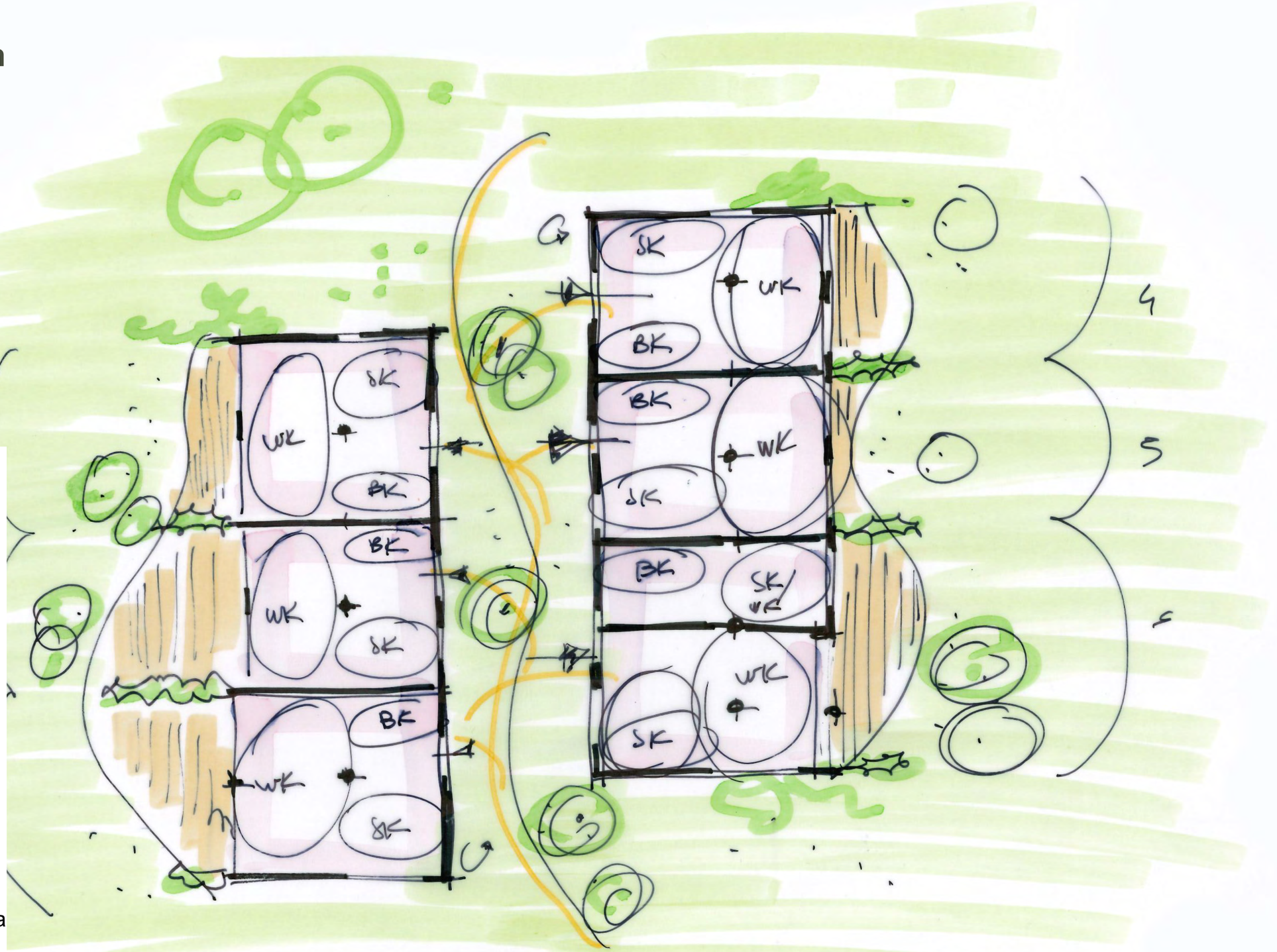


doelgroep: senioren
aantal woningen: 6
grootte: ca. 75m²





054369 De Oogst, Wijchen
(voorheen: Elshof-Buizerdstra
7800x10520
2 slaapkamer
GO: 76 m2
BVO: 84.2m2



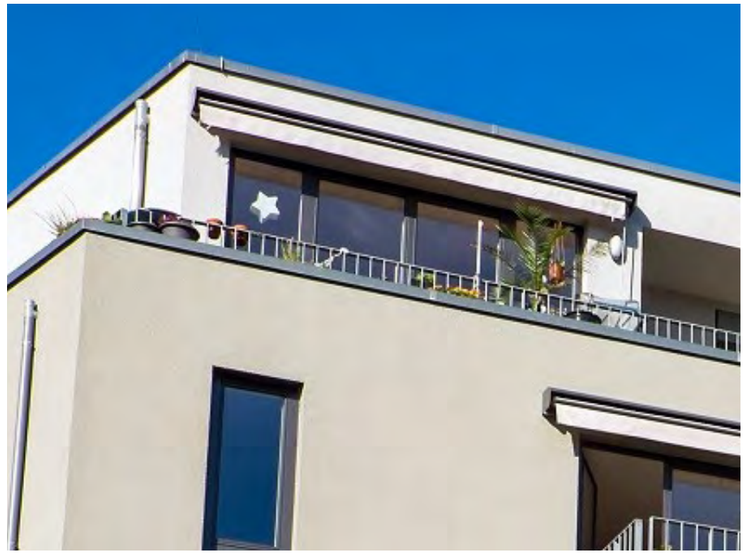
schets transformatie naar 6 woningen



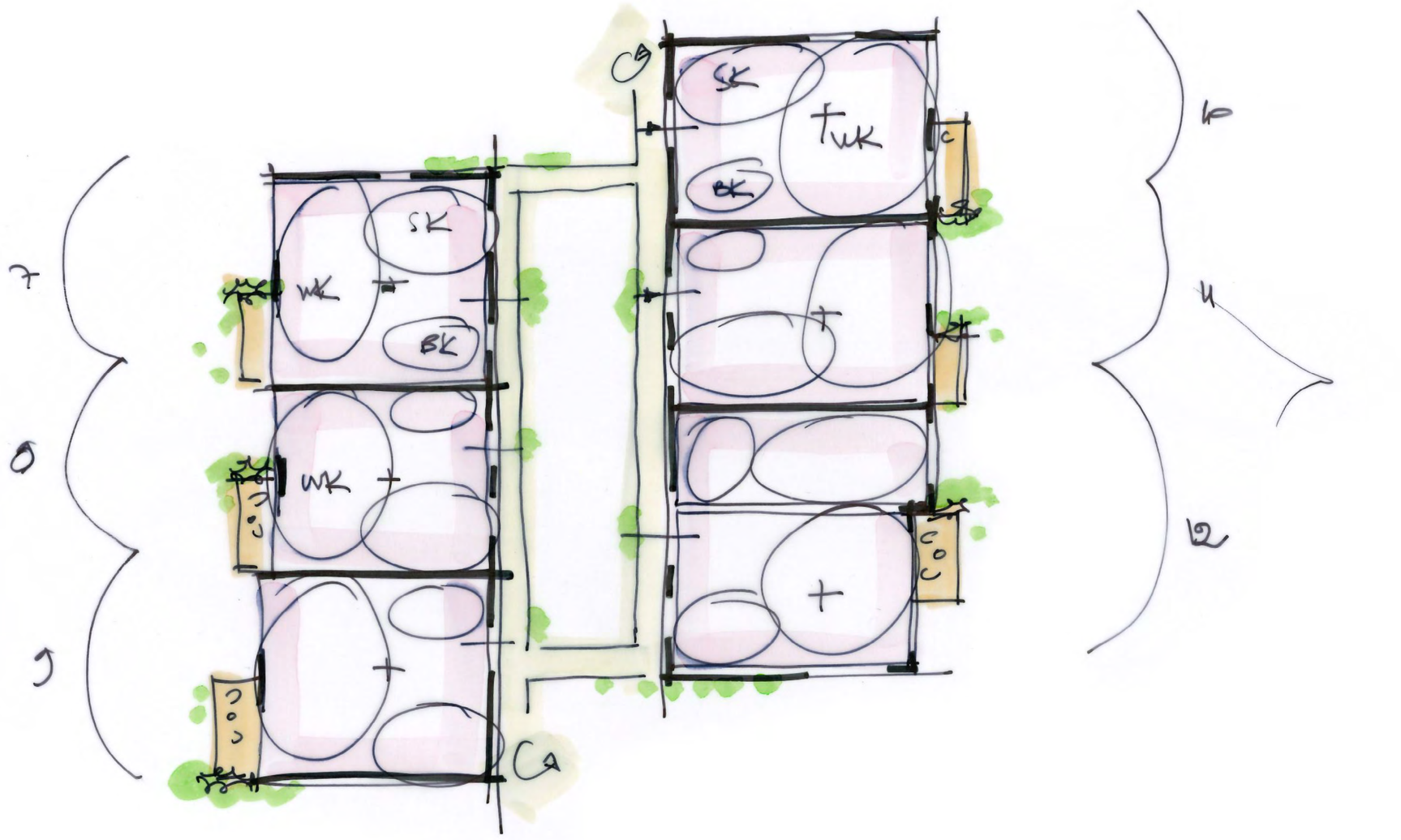


sfeer tussengebied

referentie optoppen



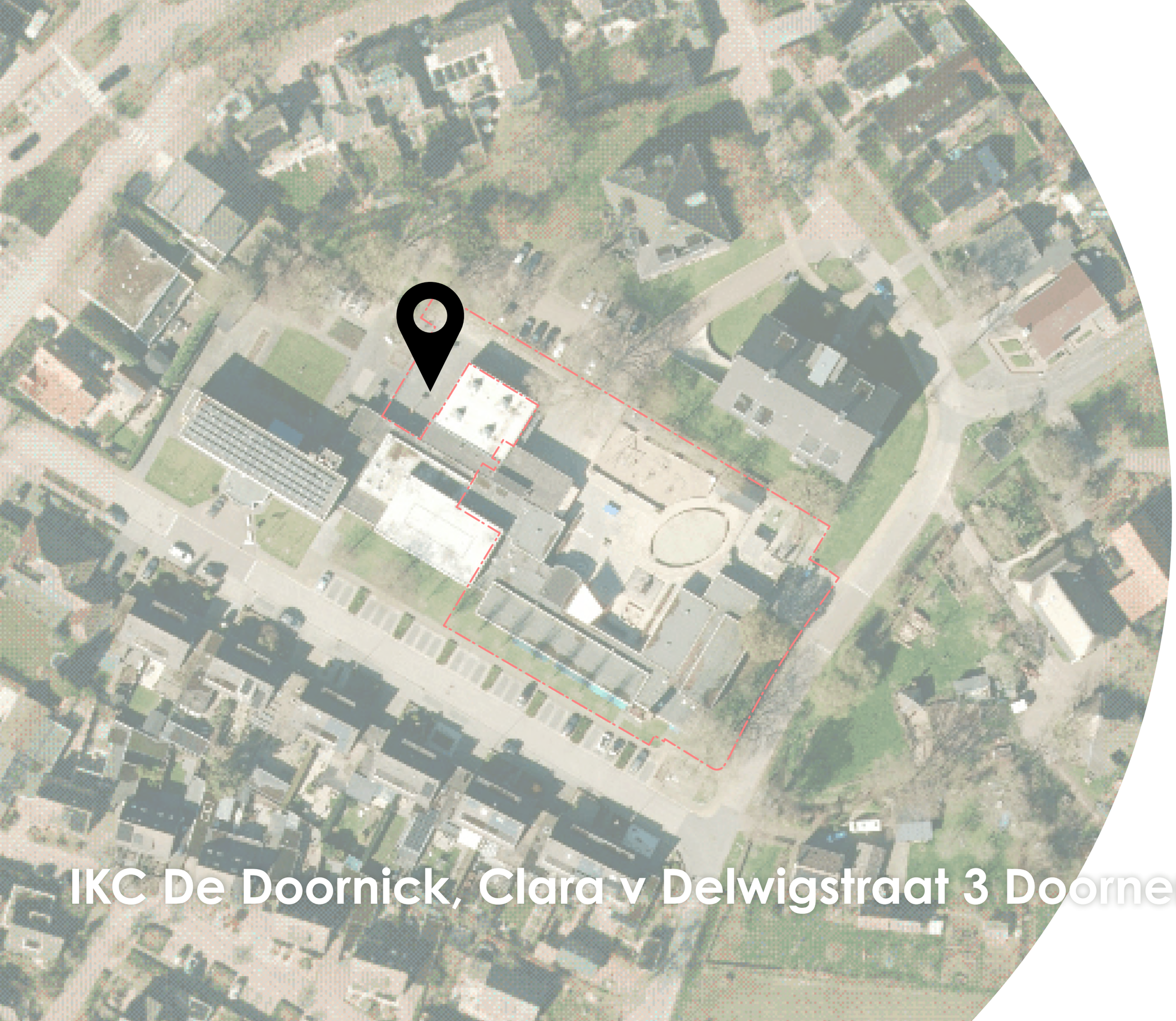
doelgroep: senioren of starters
aantal woningen: 6
grootte: ca. 75m²



schets transformatie met optopping



bibliotheek voor en na



IKC De Doornick, Clara v Delwigstraat 3 Doornenburg

doelgroep: senioren of starters
aantal woningen: 12
grootte: ca. 57m²



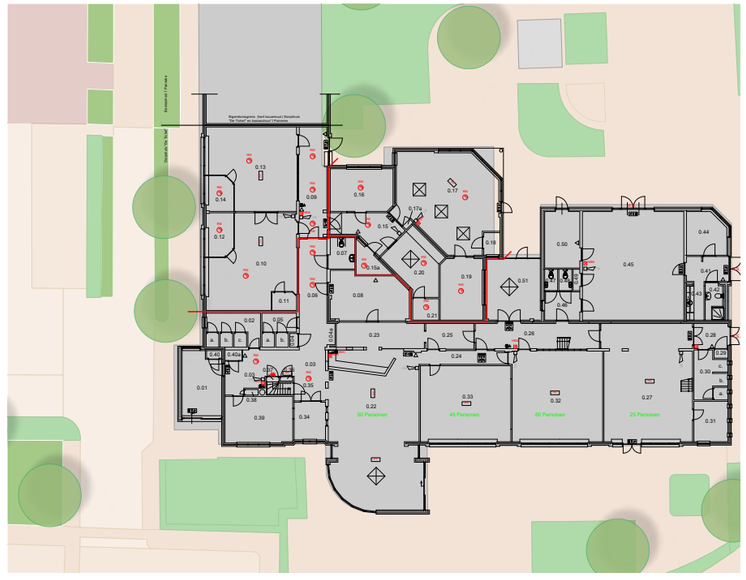
schets transformatie naar 12 woningen

B. eenlaags met kap



Dorpshuis De Tichel, Haalderen



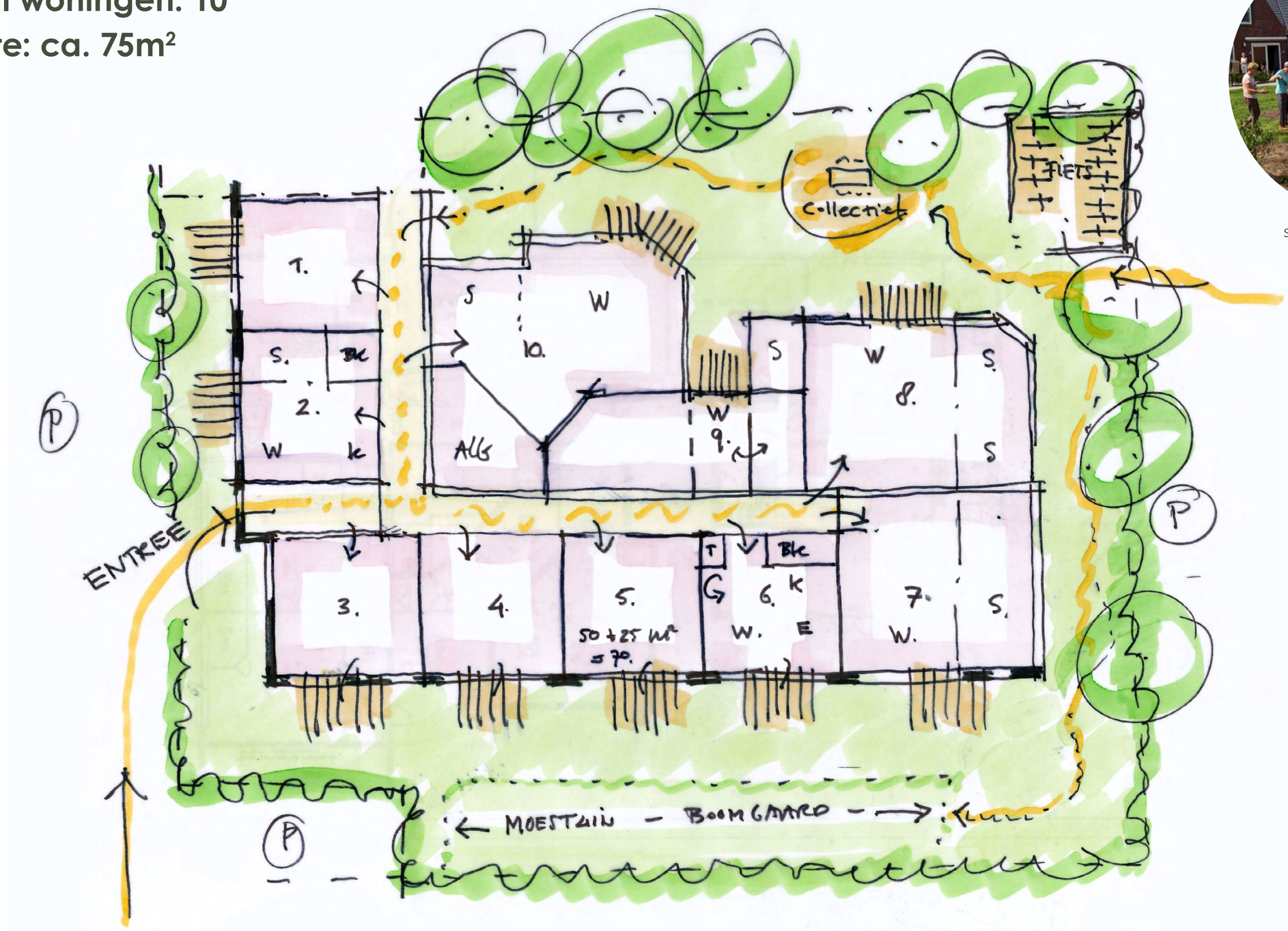


huidige situatie

doelgroep: senioren
aantal woningen: 10
grootte: ca. 75m²

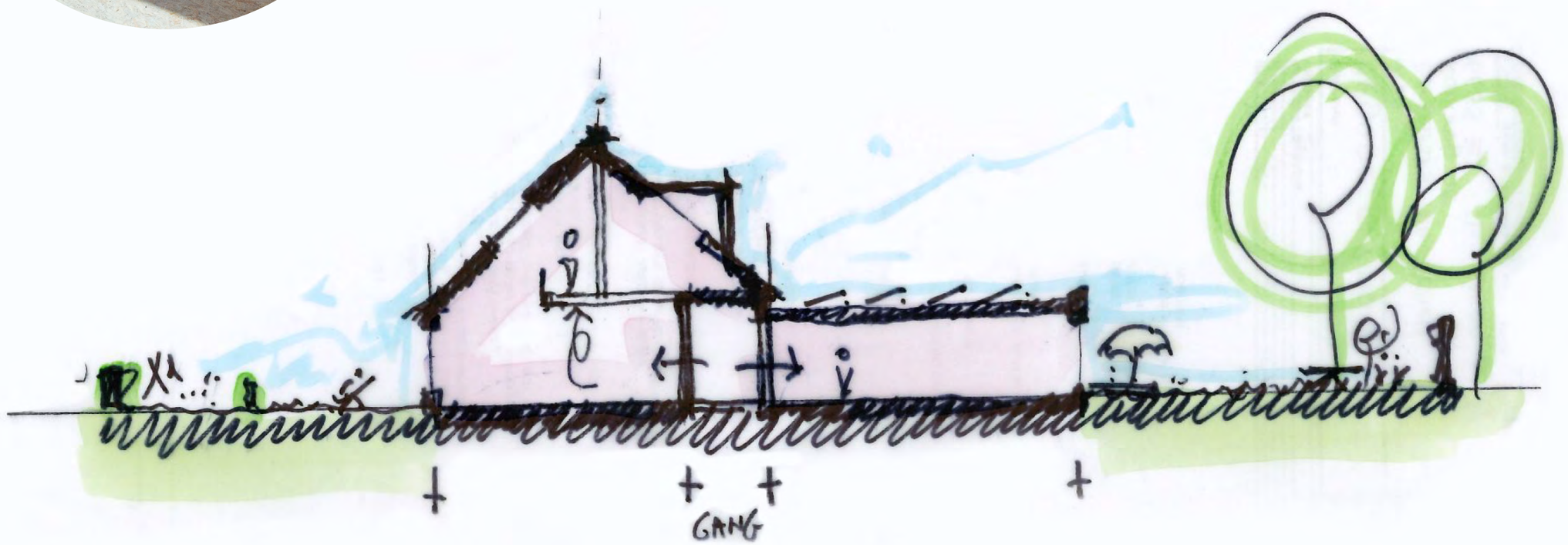


samen oud worden



schets transformatie naar 10 woningen



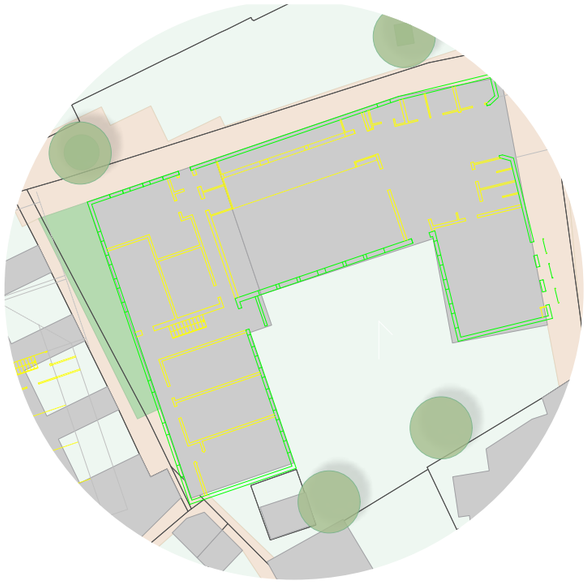


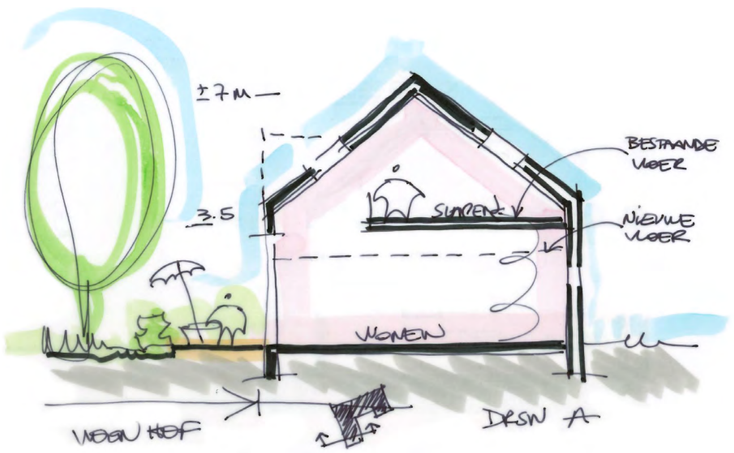
“bonus” woonruimte onder de kap



Voormalig raadzaal, Huissen

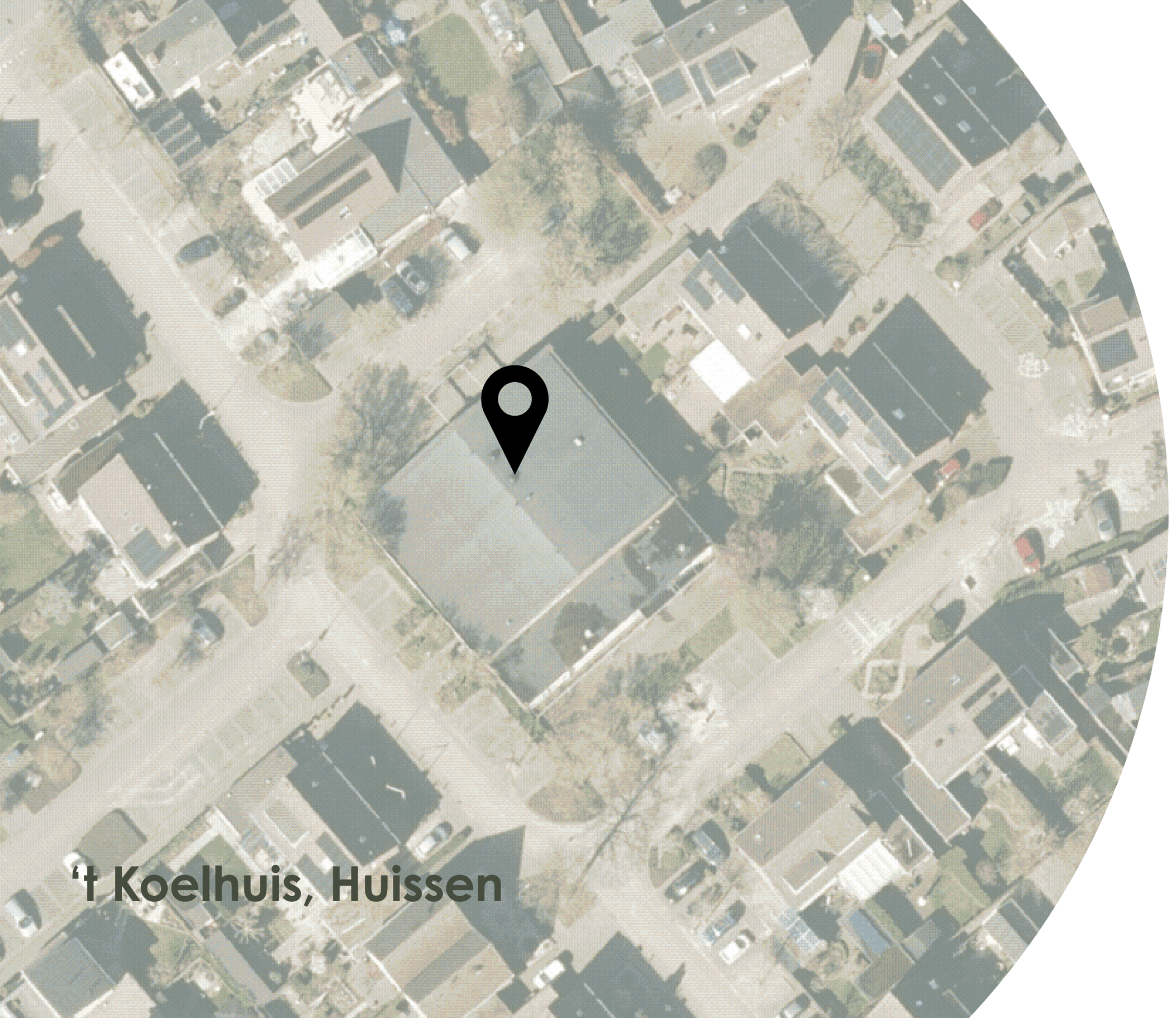
doelgroep: starters / senioren
aantal woningen: 6/7
grootte: variatie tussen ca 70m² en 110m²







schets transformatie naar 6/7 woningen

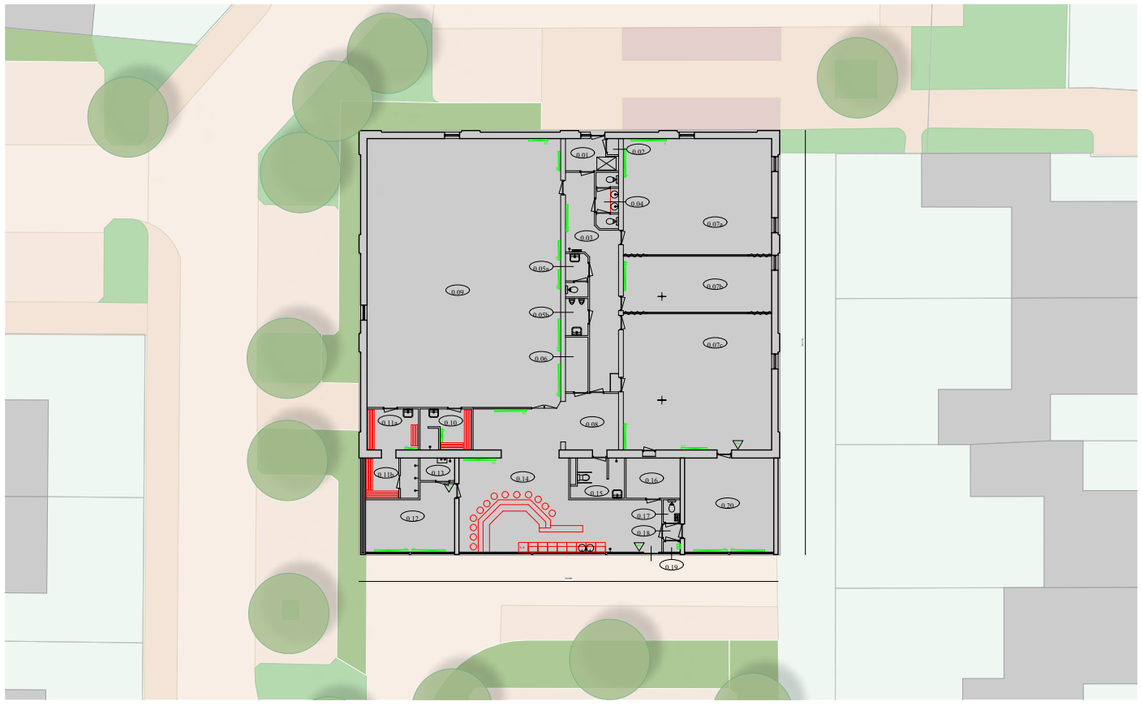


‘t Koelhuis, Huissen





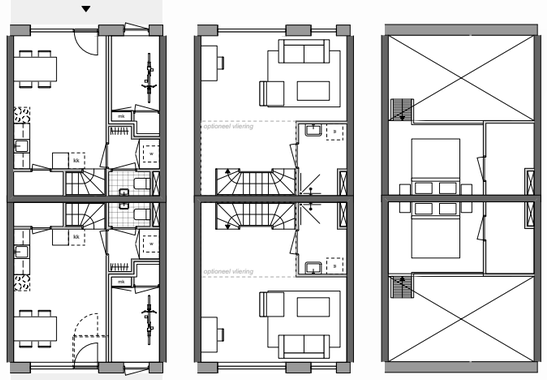




straatbeelden - huidige situatie

doelgroep: starters
aantal woningen: 8
grootte: ca 90m²

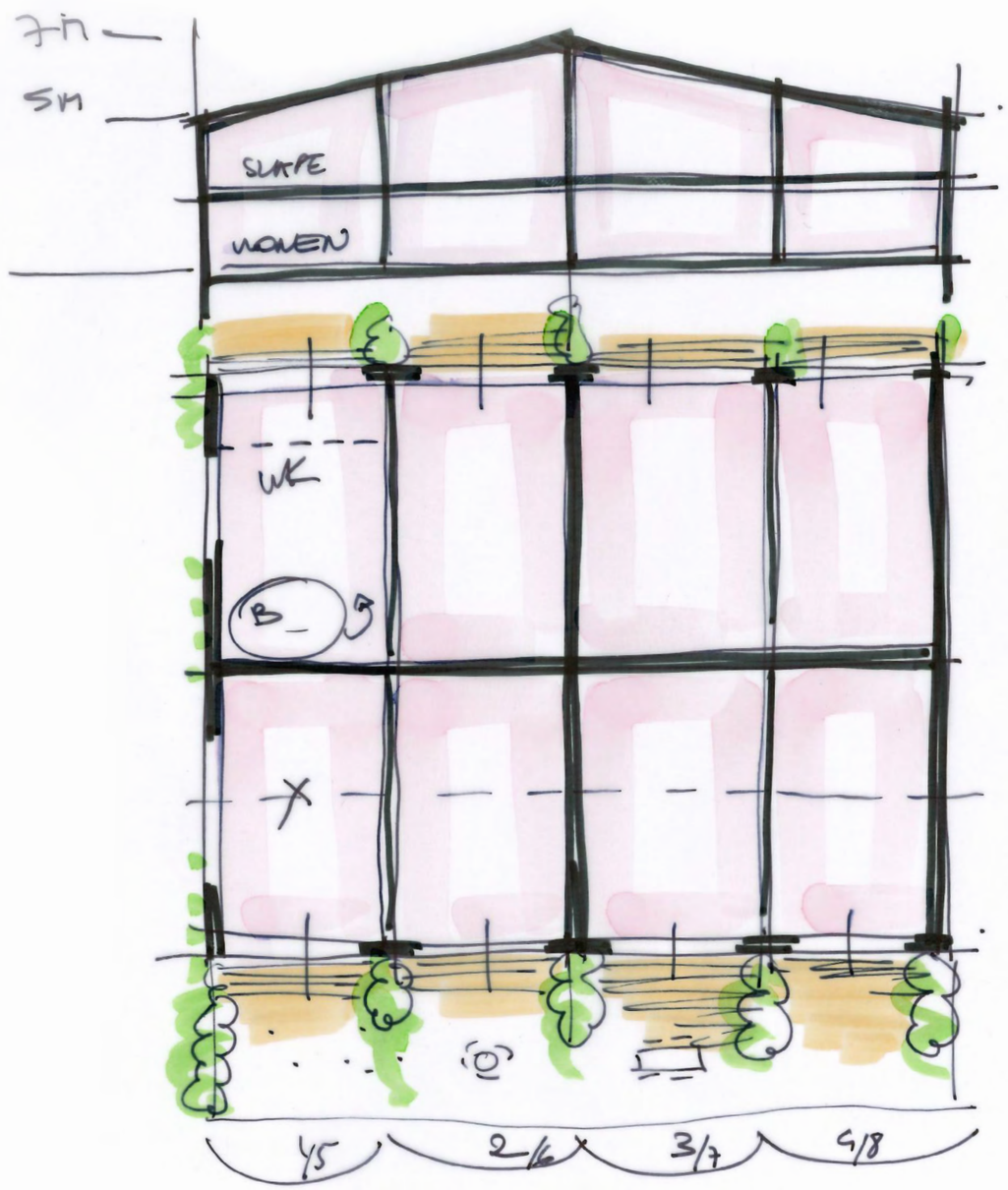
voorbeeldplattegrond rug aan rug woningen



230470 Franse Gat
pmc7
5700x6500
GO: 79.2m2
BVO: 90.6m2



230470 Franse Gat
pmc7
5700x6500
GO: 64.2m2
BVO: 74.0m2



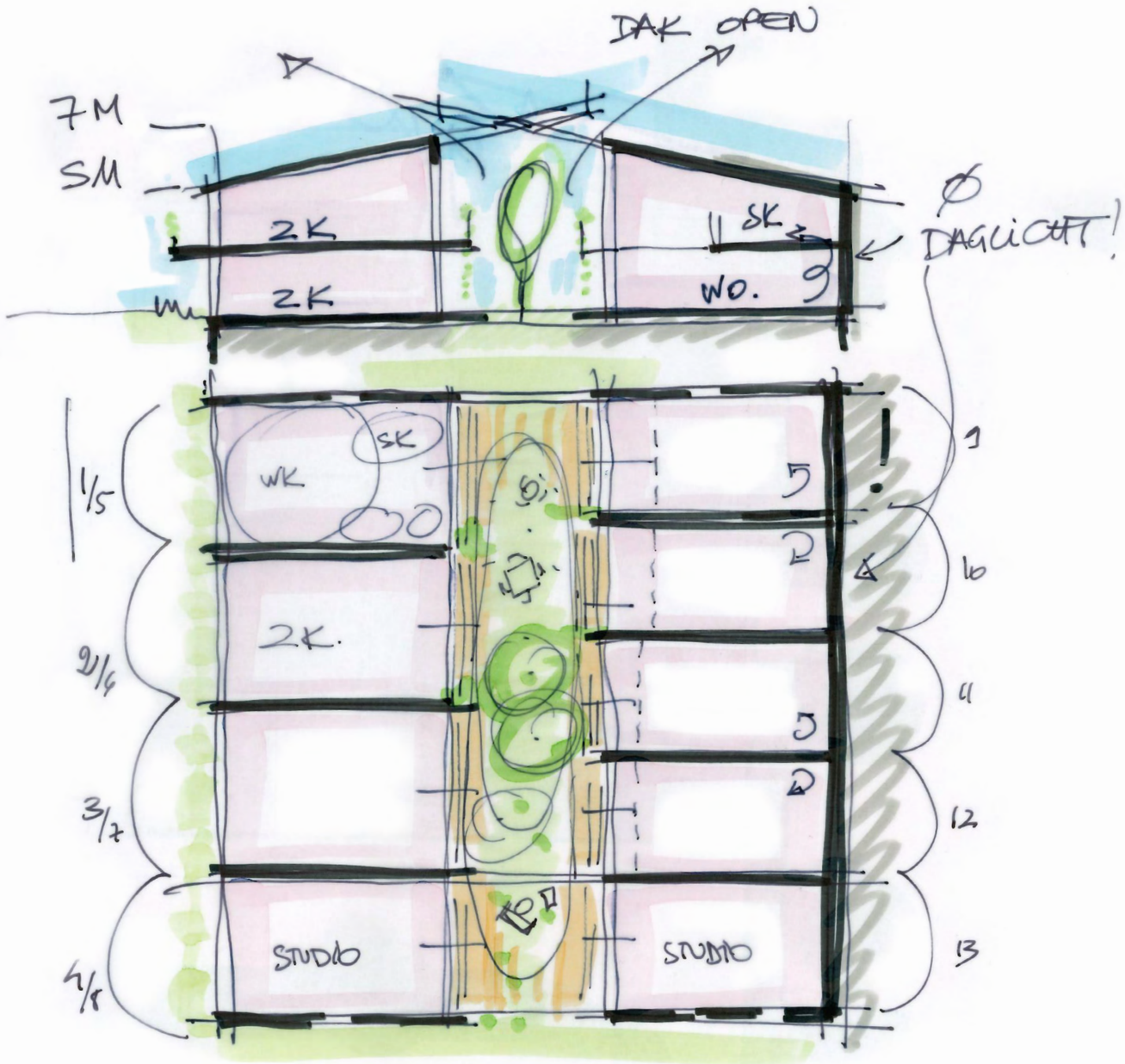


RUG AAN RUG WONING

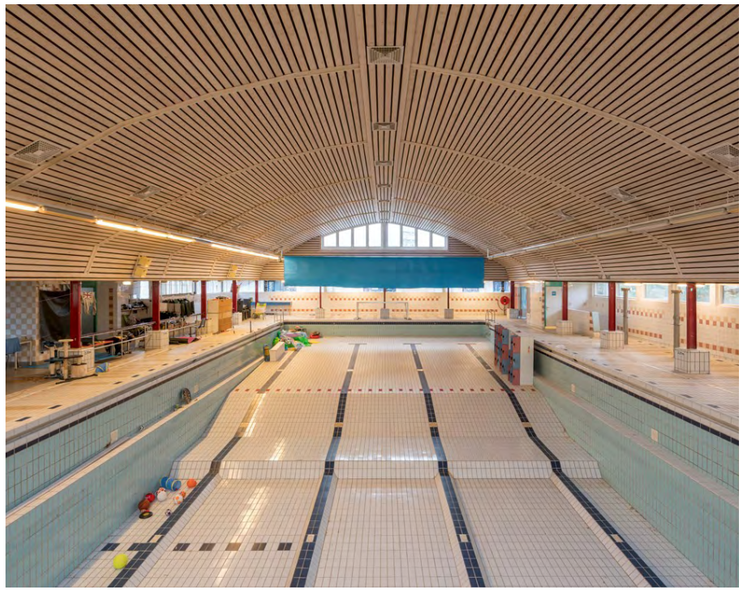
BEGANE GROND 8

schets transformatie naar 8 woningen

doelgroep: starters
aantal woningen: 13
grootte: 100m²



schets transformatie naar 13 woningen



van zwembad...



... naar woningen



voorbeeld transformatie

C. meerlaagse bebouwing



De Heister + sporthal De Heister, Bemmel



huidige situatie



nieuwe situatie

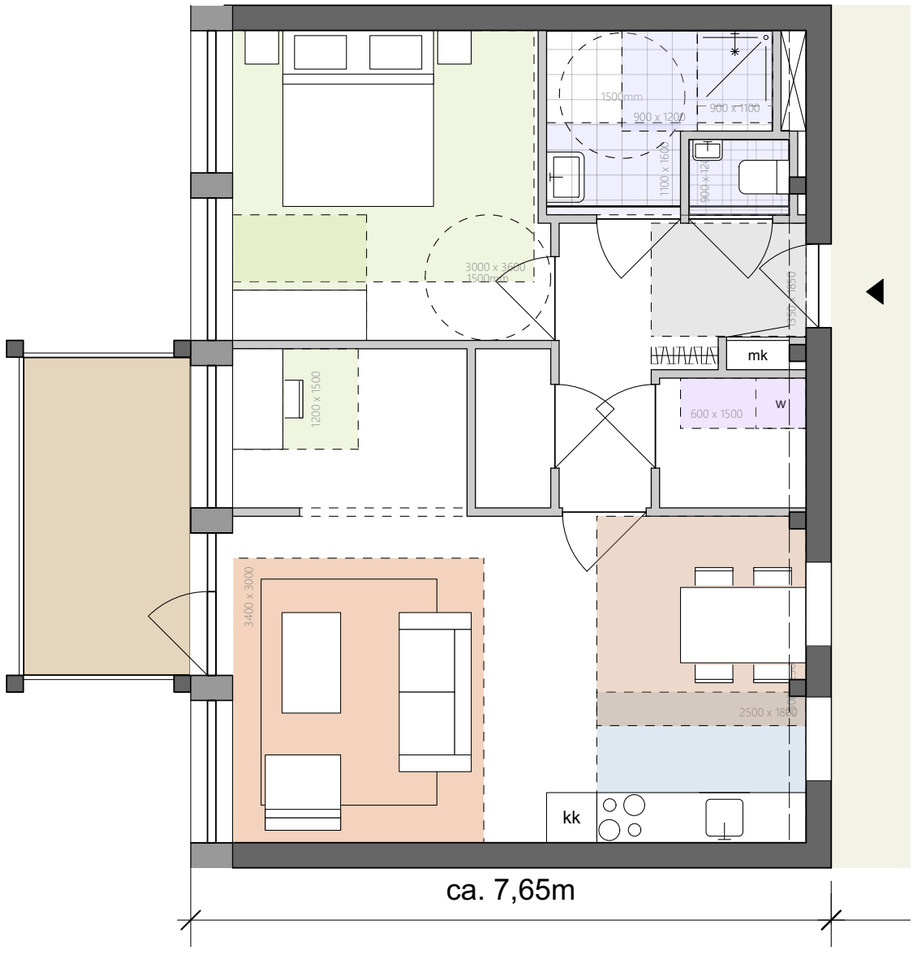
doelgroep:
mix starters en senioren

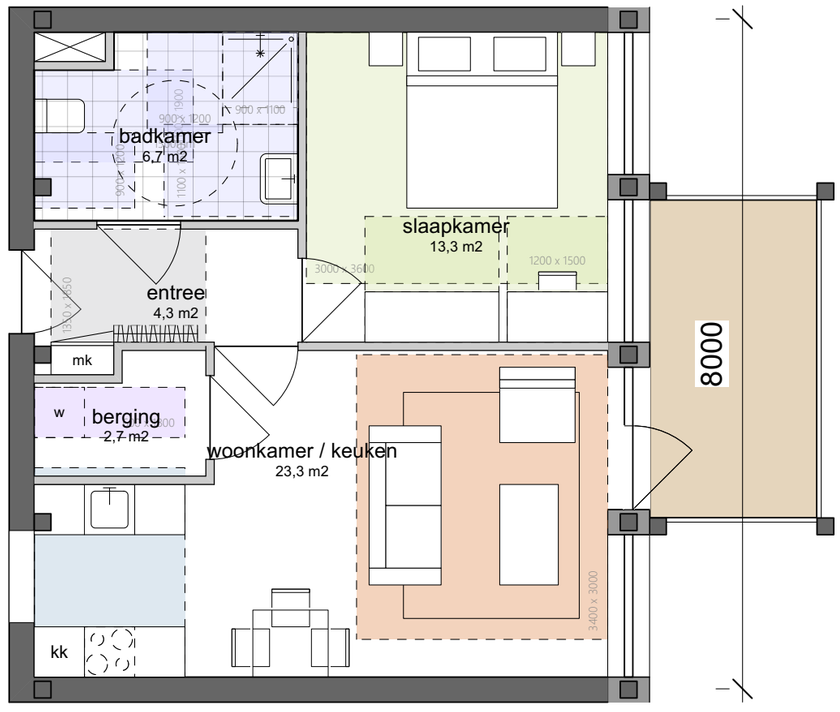
aantal woningen:
starters 76
senioren 55

grootte:
starters 50m²
senioren 75m²



schets transformatie schoolgebouw





GO: 52,7 m2
BVO: 61,2 m2

referentieplattegronden

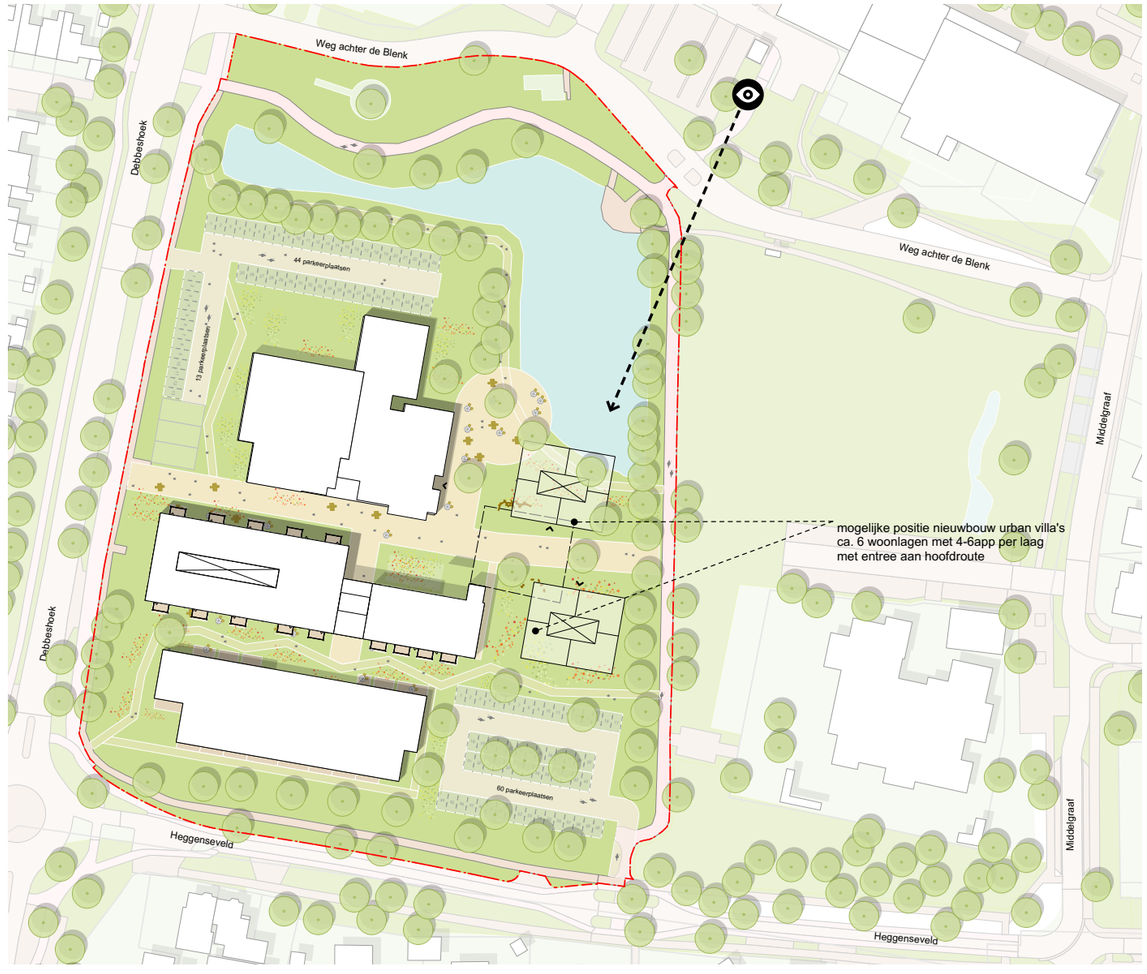
Wesenthorst, Ulft

haalbaarheidsstuidie ca 42 woningen voor jongeren en ouderen mix van 40m² tot 70m²
voor: Wonion

Wesenthorst, Ulft

haalbaarheidsstuidie ca 42 woningen voor jongeren en ouderen mix van 40m² tot 70m²
voor: Wonion





huidige en nieuwe situatie

Molukkenstraat, Nijmegen

24 appartementen, waarvan: 8 studio appartementen, 4 2-kamer-appartementen en 12 3-kamer-appartementen
voor: Woonwaarts

legenda

A	centrale hoofdentree en trappenhuis
B	trappenhuis
C	trap naar kelder
1	entree
2	wonen
3	koken
4	eten
5	slapen
6	badkamer
7	toilet
8	berging en/of techniek
9	buitenruimte



nieuwe situatie van schoolgebouw naar woongebouw

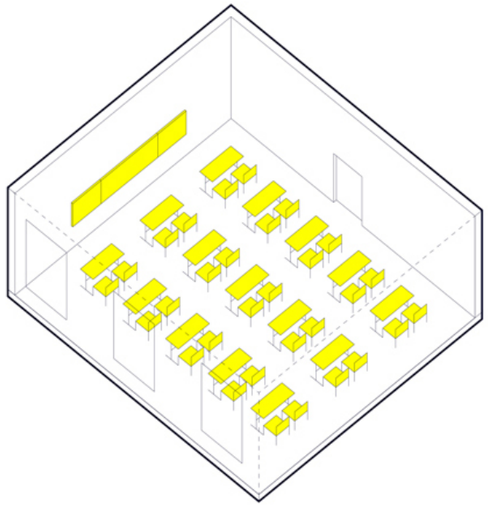

234
230

Boulevard Heuvelink, Arnhem

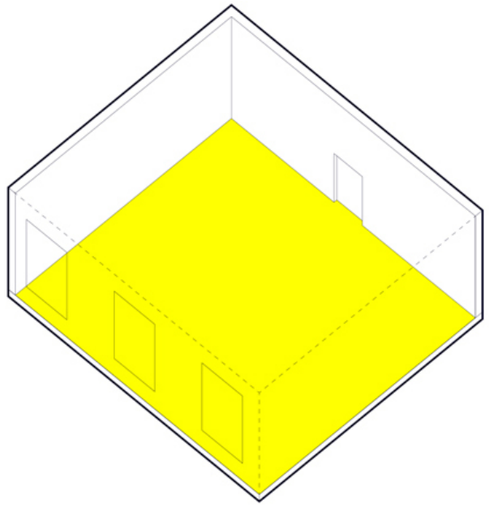
transformatie van een monumentale ambachtsschool naar een woongebouw met 40 lofts
Voor: Bouwcombinatie Klok-Draisma en SPF Beheer bv

WILLEM DIEHL PRIJS

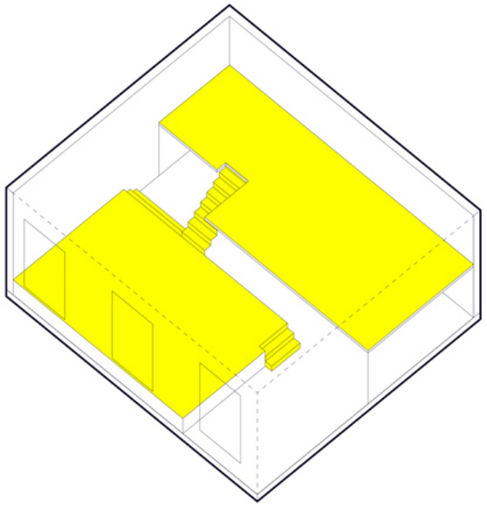
Willem Diehl prijs
Beste bijdrage aan het Arnhems stadsschoon
Nominatie GPRK prijs



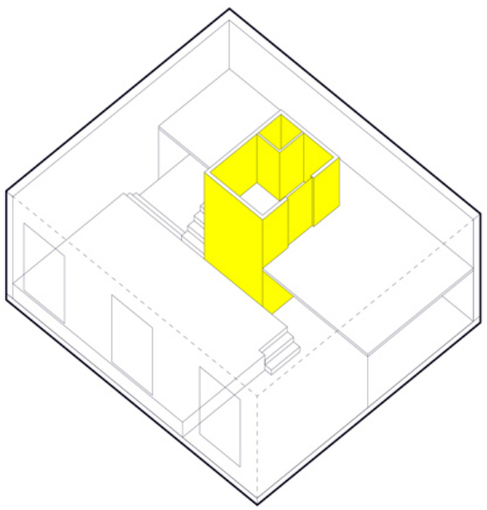
van tekenlokaal...



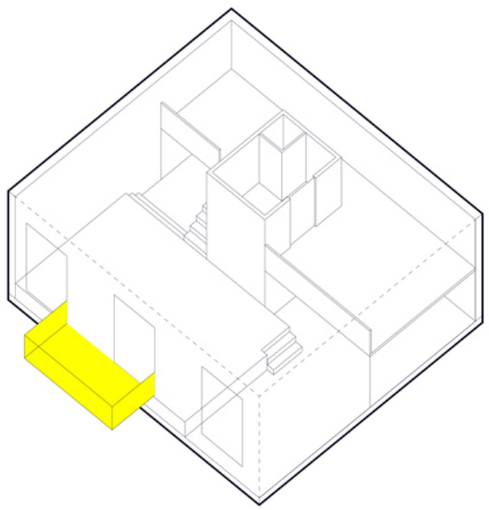
één ruimte



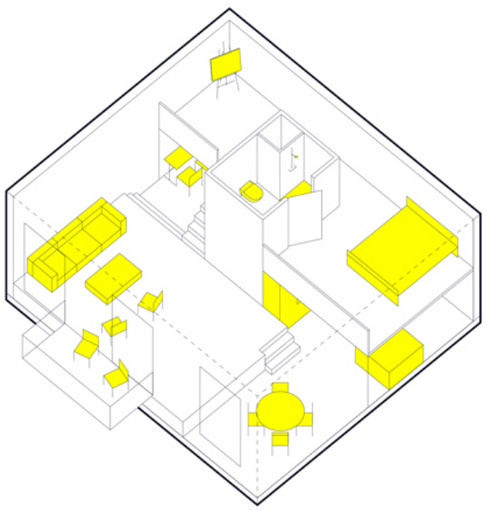
nieuwe niveau's



kern met sanitair



buitenruimte



... naar loft

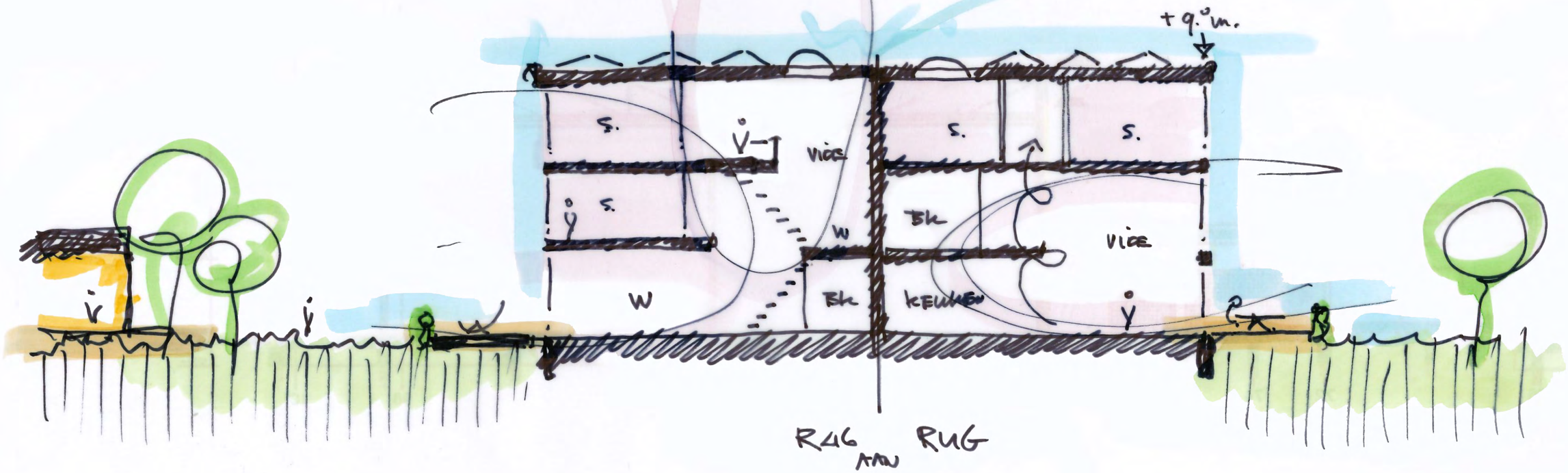




doelgroep: starters
aantal woningen: 20
grootte: 100m² tot 150m²



schets transformatie gymzaal



schets transformatie gymzaal

Bouw van jou, Deventer

herstructurering van een naoorlogse stempel met 42 woningen
voor: Woonbedrijf Ieder1 Deventer

winnaar Gulden Feniks 2016

voor

na

HEB JIJ KLUSTROFOBIE?

KLUS ME

PAS OP! HIER WORDT GEKLUST

IEDER1 KLUST

IK BOUW VAN DEVENTER

KLUS ER WEL PAP VAN

BOUW VAN JOU

MIJN HUIS

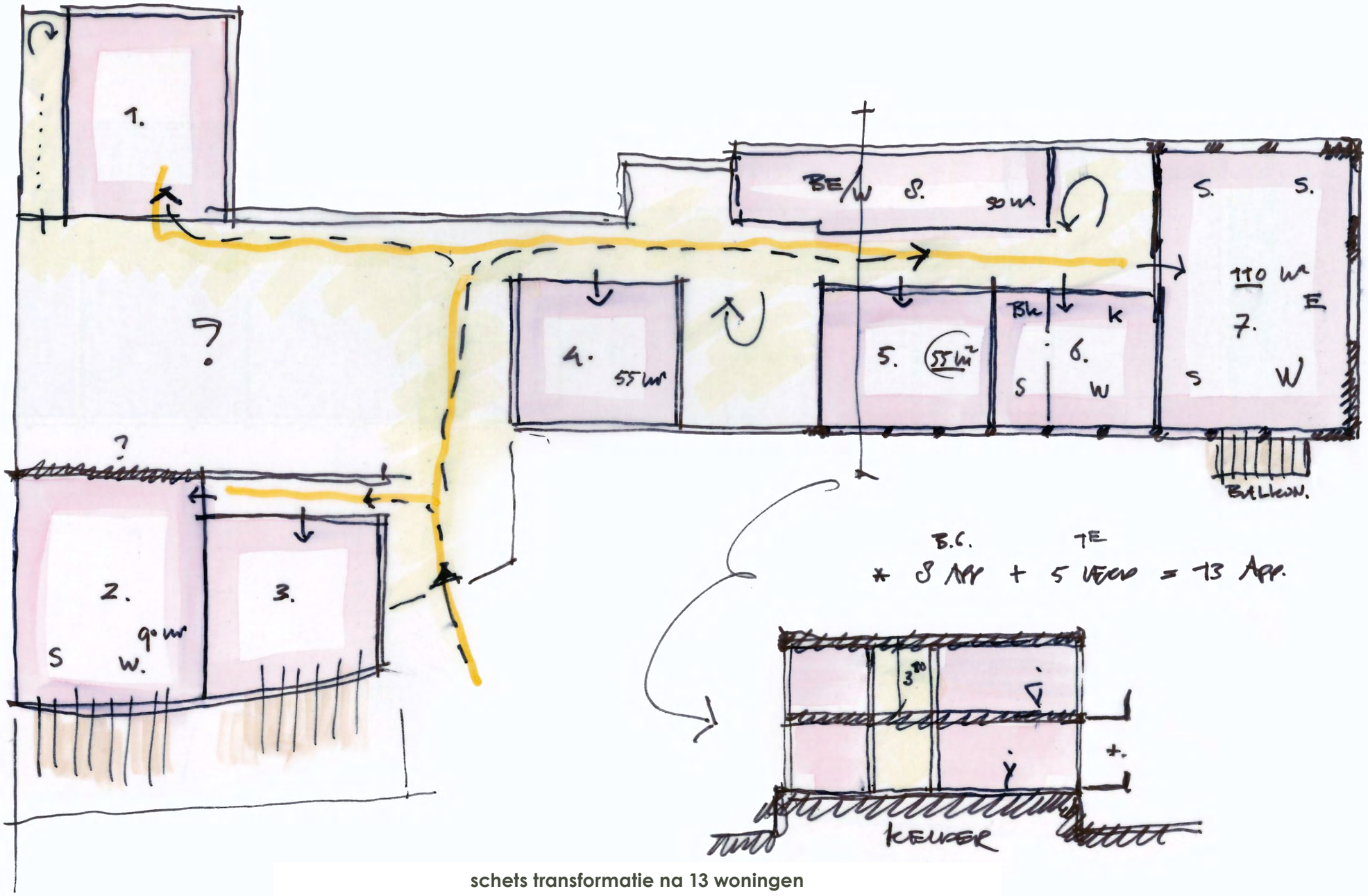
WAT KLUS JE ME NOU?





SCC De Kinkel, Bemmel

doelgroep: starters
aantal woningen: 13
grootte: 55m² tot 110m²



schets transformatie na 13 woningen

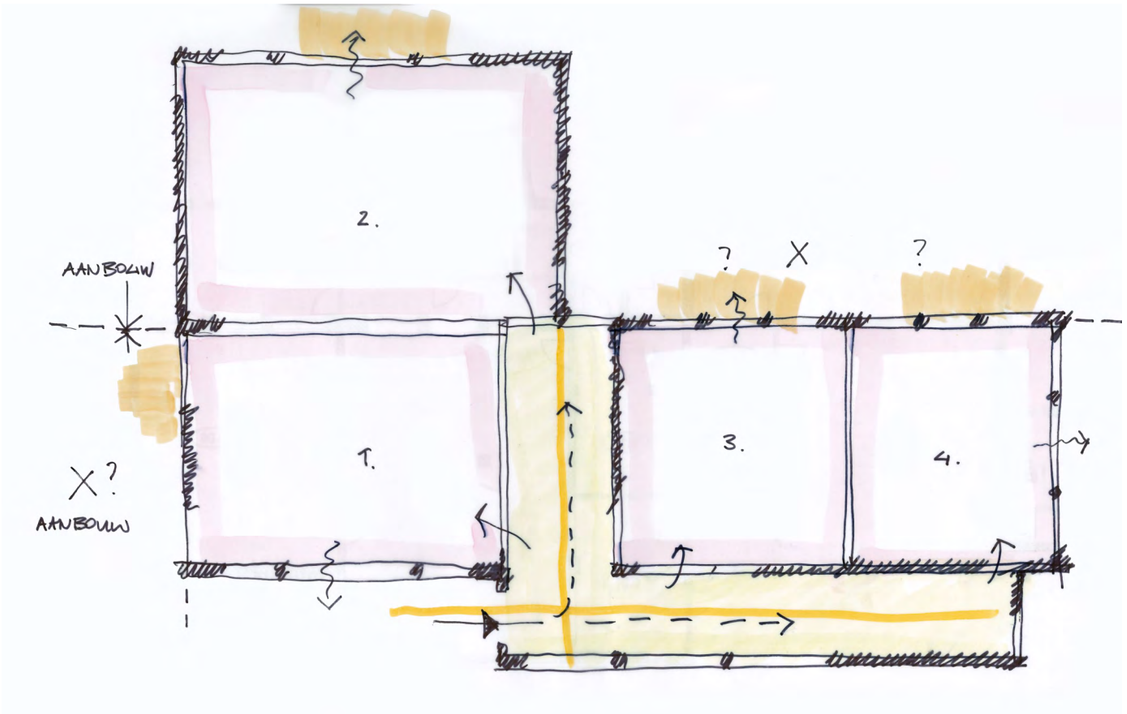


kantoor SWL, Bemmel

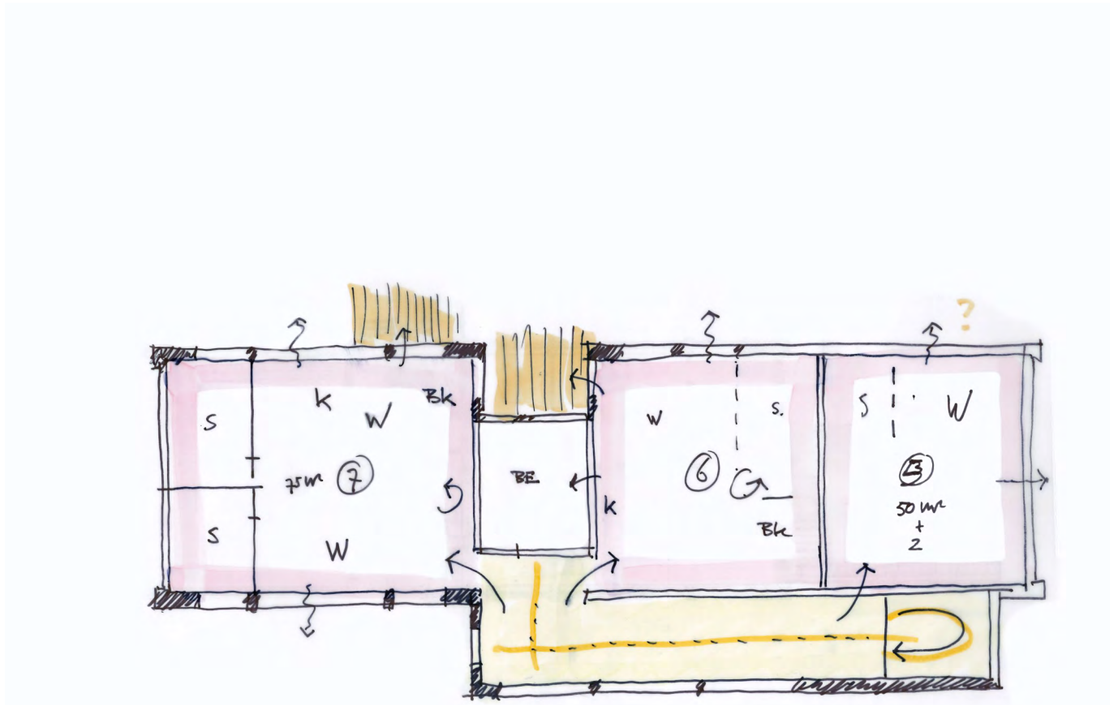
straatbeelden



doelgroep: starters
aantal woningen: 7
grootte: 50m² tot 70m²



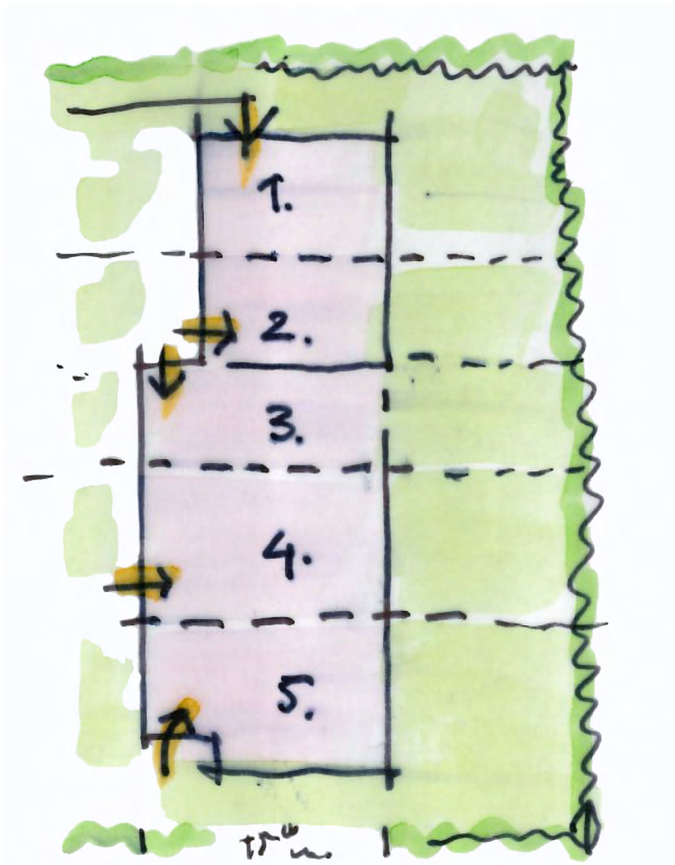
begane grond

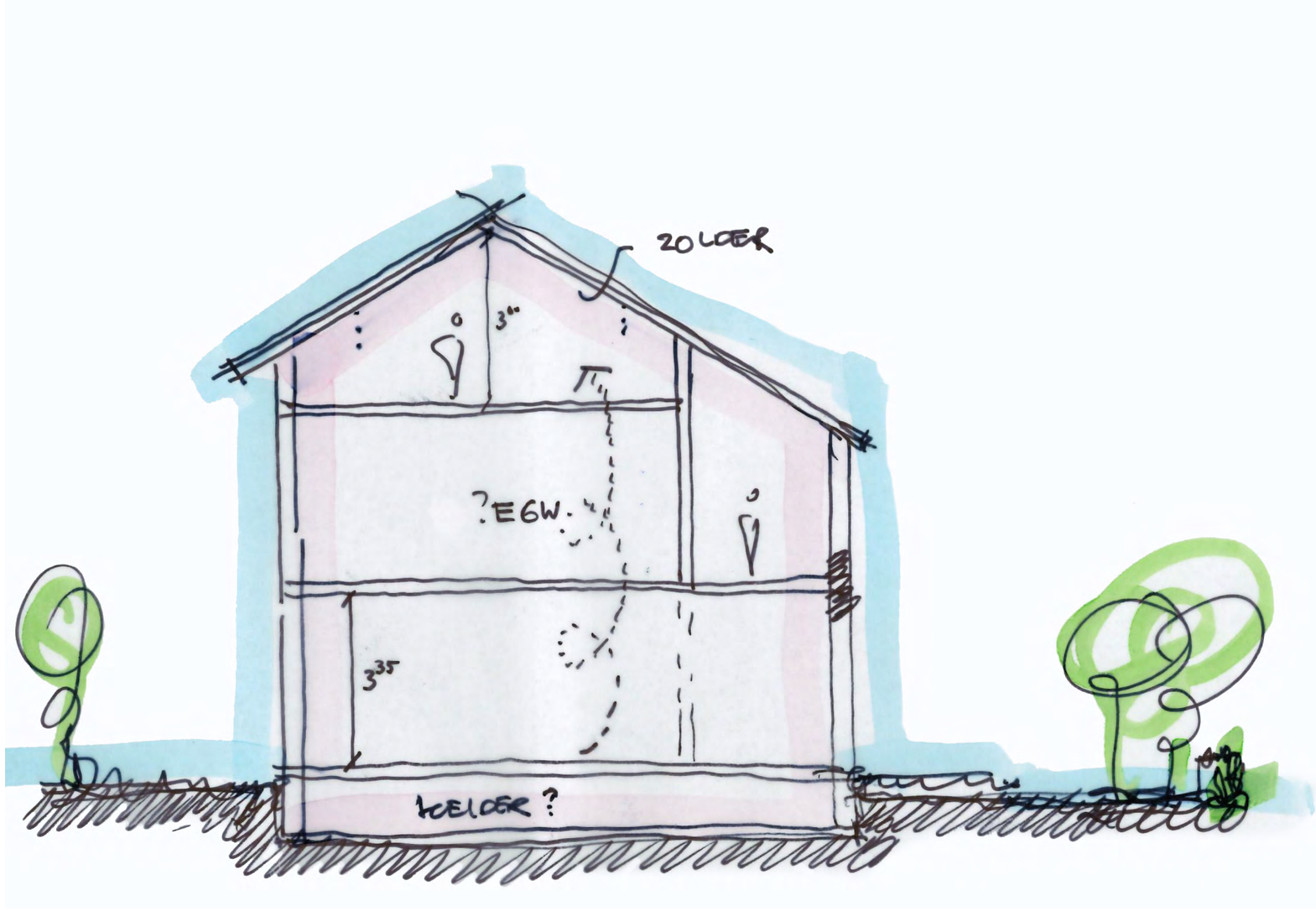


eerste verdieping

schets transformatie na 7 woningen

doelgroep: gezinnen
aantal woningen: 5
grootte: 100-150m2





schets transformatie na 5 woningen

opZoom architecten bv
Willemsplein 5
6811 KA Arnhem

T 026 368 42 70
E bureau@opzoom.nl
I www.opzoom.nl