

Ontwikkeling Zorghuisvesting

Oosterdorpstraat te Hoevelaken

ARCOM

architectuur
bouwmanagement

8 mei 2023

 **Woudenburg**
vastgoed ontwikkeling



architectuur

+

bouwmanagement

ARCOM

architectuur

bouwmanagement

Architectuur + bouwmanagement. Creativiteit + zekerheid. Wij bundelen de kracht van samenhangende disciplines onder één dak. Daarmee bieden wij de optimale ondersteuning in alle fasen van een bouwproject.

Een haalbaar plan is meer dan alleen uw huisvestingswensen. Wij helpen u met de juiste kaders en sturen in de basis op uw budget.

Onze meerwaarde zit in de optelsom van verbeeldingskracht en realisatiekracht. De expertise van architecten, ingenieurs, adviseurs en bouwmanagers. Een uitkomst voor iedereen die zonder zorgen op maat wil bouwen.

An aerial photograph of a rural property. In the center, there is a large, long building with a blue roof, surrounded by trees and other smaller structures. The property is bordered by green fields and a road. The image is used as a background for the text overlay.

Oosterdorpstraat te Hoevelaken

Een landgoed aan de rand van Hoevelaken heeft een agrarische bestemming en zit met de bijbehorende geurhinder cirkel de geplande nieuwe woonwijk Klaarwater in de weg. Om uitplaatsing van het huidige gebruik mogelijk te maken zal worden gekeken naar een alternatieve invulling van de gebouwen.

Veel van de gebouwen op dit terrein zijn kortgeleden gebouwd en agrarisch van karakter, maar hoog van kwaliteit. Er is veel aandacht aan de detaillering besteed, zowel in in- als exterieur. De gemetselde gevels van de paardestal en de rundveest- al zijn zorgvuldig uitgevoerd met rollagen en gemetselde bogen. Ook de kapconstructie van deze stallen zijn traditioneel uitgevoerd. De aangebouwde binnenbak is meer utilitair vormgegeven en de uitstraling navenant, maar de footprint zeer bruikbaar.

Een woonzorgondernemer heeft aangegeven om de paardestal als woonzorggebouw in gebruik te willen gaan nemen, daar zullen senioren worden ondergebracht die 24 uren zorg nodig hebben. Uitgangspunt is hergebruik van de stal en vervangen van de binnenbak door gebouwen waar de woonzorgkamers in worden ondergebracht. Uiteindelijk zullen hier 2 woongroepen a 24 kamers en bijbehorende functies een plek vinden.

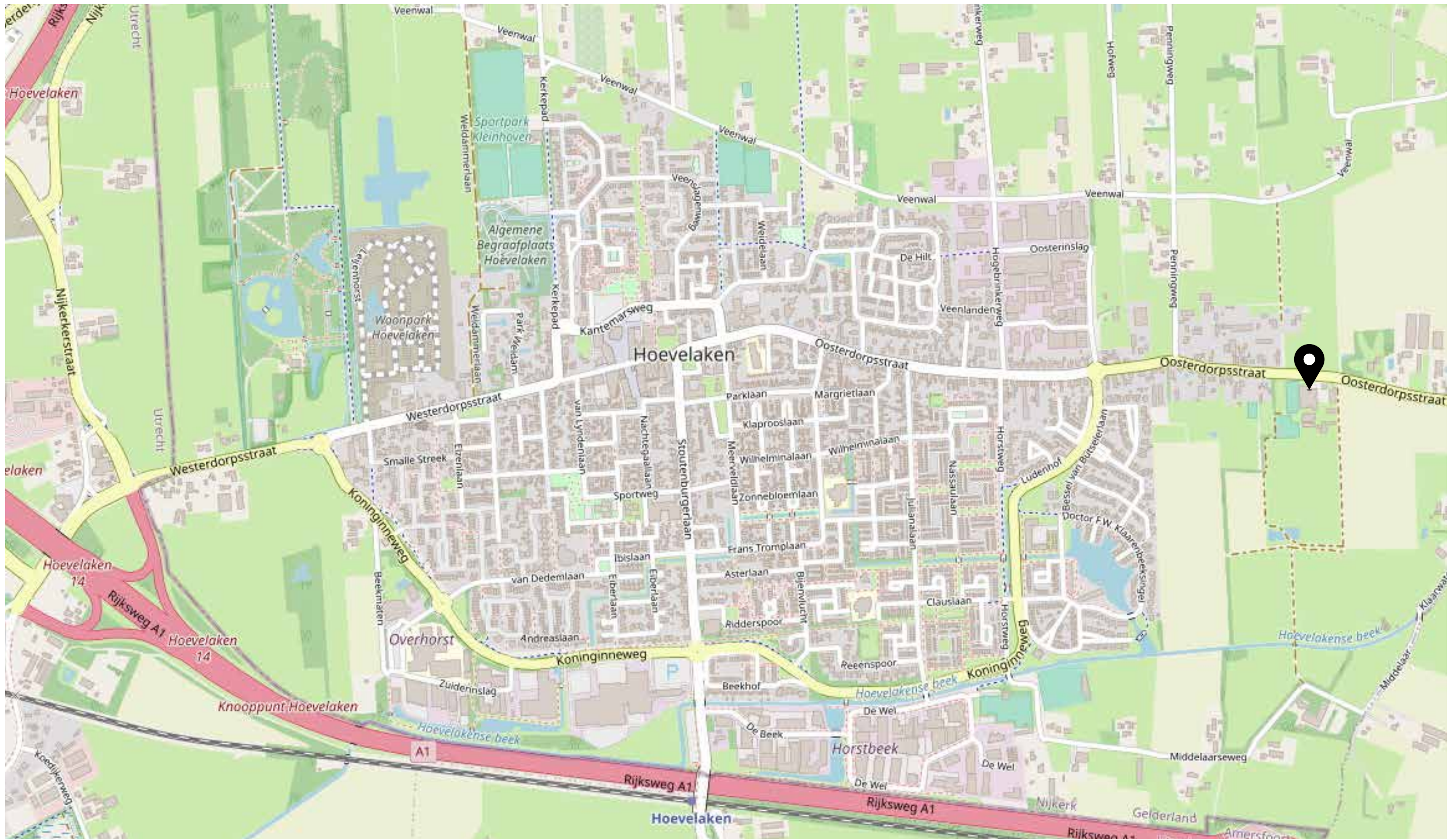
Dit boek geeft aandacht aan het nieuwe gebruik van de paardestal en toont een opzet voor de vervanging van de binnenbak voor seniorenhuisvesting.

Creativiteit



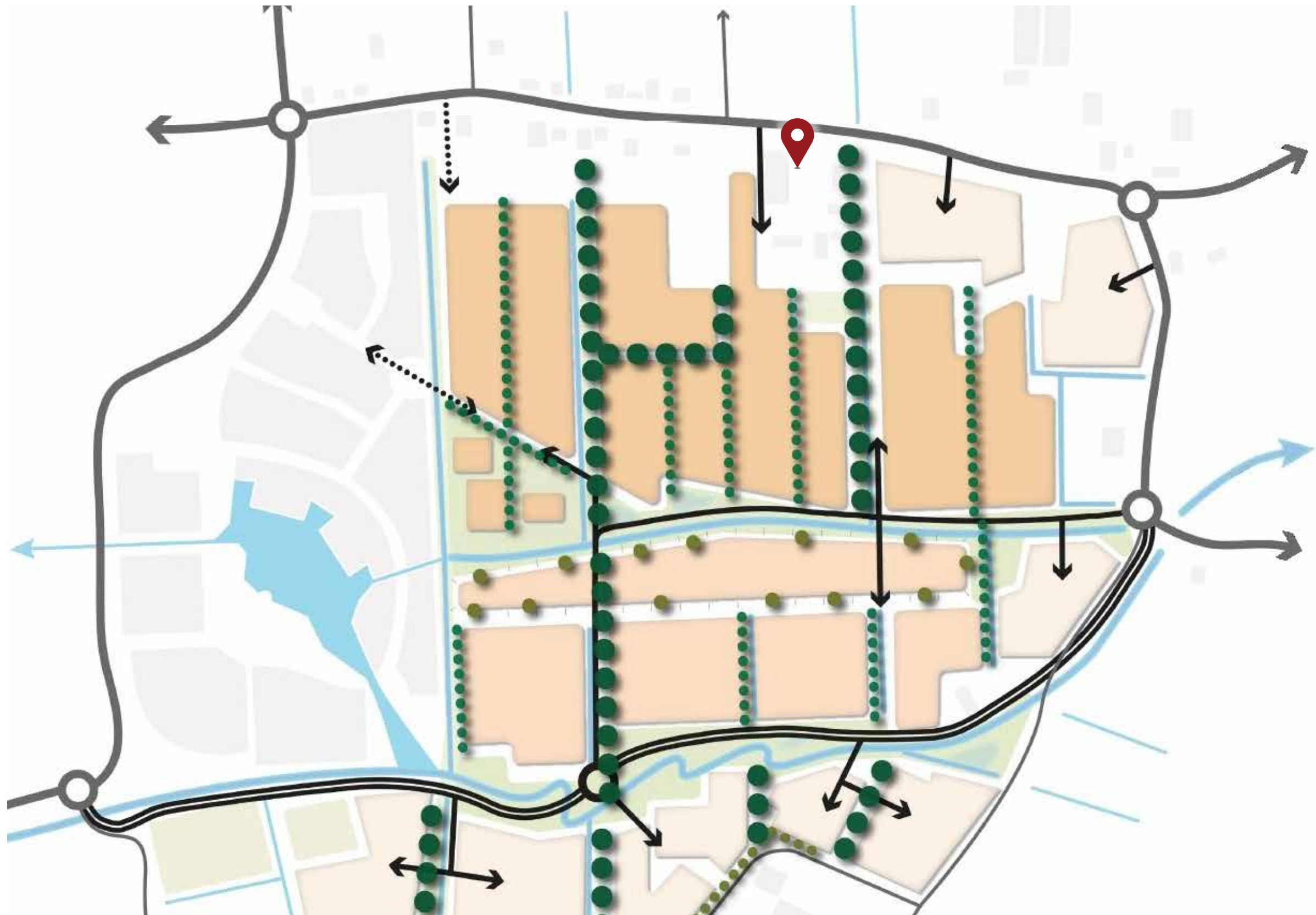
Realisme

De optelsom van Arcom





Aan de oostzijde van Hoevelaken ligt een landgoed van een particulier, het privébezit van een rijpaardenhouder. Het betreft niet alleen zijn woonhuis met bijgebouwen, maar ook de diverse stallen en bijgebouwen zoals kapschuur, paardestal en binnenbak. Het landgoed wordt direct via de inrit aan de Oosterdorpstraat ontsloten. Aan de oostzijde van het kavel is een andere inrit gelegen, waarmee het woonhuis separaat kan worden ontsloten.



De hoofdopzet voor de wijk Klarwater sluit aan op de omliggende structuur. Het plan plooit zich om de bestaande bebouwing heen, op enkele specifieke punten wordt verbinding gemaakt met de bestaande wegen. Ook het huidige landgoed is uit het plan gespaard. Op het perceel naast de huidige buitenbak is een fietsverbinding geprojecteerd.



In de uitwerking van de hoofdropzet van de wijk Klaarwater is er al vanuit gegaan dat het landgoed een woonzorgfunctie krijgt.



Het landgoed bestaat uit meerdere agrarische gebouwen op een erf. De woongebouwen zijn zuidelijk van dit erf gesitueerd. De hoofdingang tot het landgoed komt uit op de kopgevel van de huidige paardestal. De sfeer van het hele landgoed is zeer agrarisch, verschillende van de gebouwen zijn in zeer hoge kwaliteit uitgevoerd.



Het idee is om de woongebouwen aan de zuidzijde af te splitsen van de stallen en als villa te verkopen. De overige gebouwen kunnen ofwel getransformeerd worden tot wonen of zorg, de gebouwen van mindere kwaliteit kunnen worden vervangen door woon- of zorggebouwen. De andere opstallen zouden getransformeerd kunnen worden naar andersoortige woongebouwen voor senioren, maar dat valt buiten dit project.

**GEBOUW D;
INVULLING PAARDESTAL EN
VERVANGING BINNENBAK
DOOR
SENIORENHUISVESTING
MET 48 ZITSLAAPKAMERS
EN VOORZIENINGEN**

**GEBOUW C,
VERVANGING JONGVEESCHUUR
DOOR
14 APPARTEMENTEN IN TWEE BOUWLAGEN**

**LOSSE SCHUUR
WORDT THEEHUIS**

**GEBOUW A;
INVULLING KAPSCHUUR
MET 11 APPARTEMENTEN
IN TWEE BOUWLAGEN**

**GEBOUW B;
INVULLING RUNDVEESTAL
MET
4 GRONDGEBONDEN APPARTEMENTEN**

ZORGLANDGOED

VILLA

**VILLA WORDT APART VERKOCHT,
MAAKT GEEN DEEL UIT VAN HET
ZORGLANDGOED**



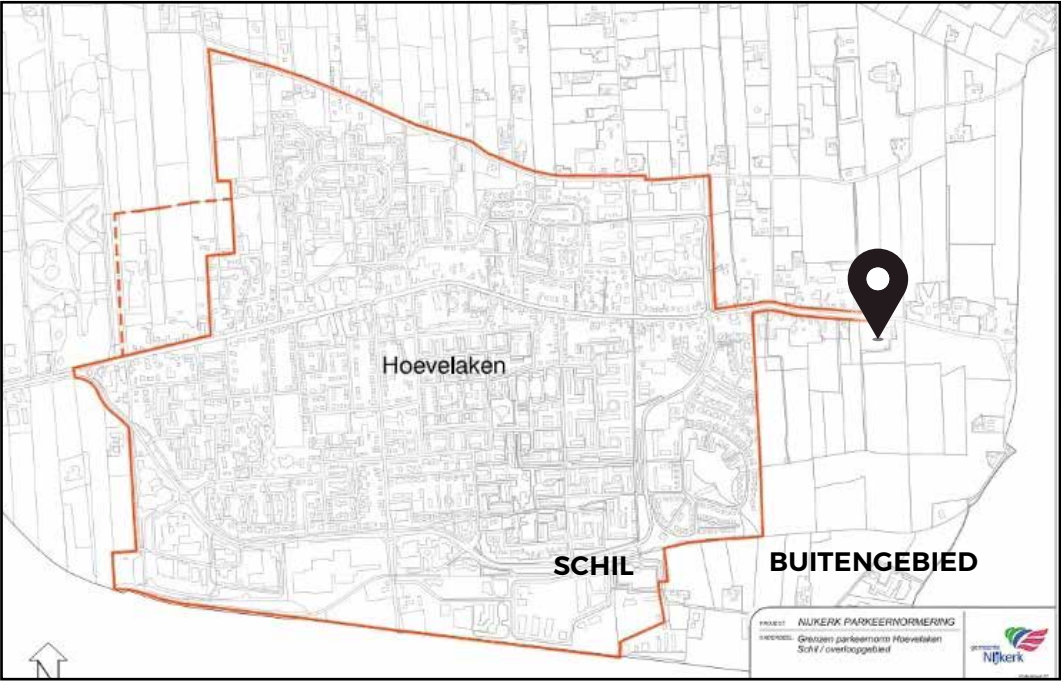
Op het zorglandgoed zijn 5 gebouwen te vinden. Elk van de gebouwen is bruikbaar voor een nieuwe functie. Er is een inschatting gemaakt van het aantal wooneenheden per gebouw en er is een voorlopig inrichtingsplan gemaakt.

Het grootste gebouw (D) is een kwalitatief mooie paardestal met aangebouwde binnenbak (een plek om overdekt paard te rijden). De stal wordt getransformeerd, de binnenbak vervangen door nieuwbouw. Het geheel wordt een dubbel woonhuis voor senioren. De presentatie zal zich op die gebouwen richten.

PARKEERBEHOEFTE

Hoofdgroep gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen								
Parkeernormen Nijkerk	Stedelijke zone							
Functie	Eenheid	Nijkerk		Dorpen		Buitengebied		
		Centrum Nijkerk	Overige gebieden Nijkerk	Hoevelaken	Overige dorpskernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers	Aandeel oplaadpunten
huisartsenpraktijk (-centrum)	behandelka	2,3	2,7	2,7	3,2	3,5	57%	0 - 2,5%
apotheek	vestiging	2,5	3,0	3,0	3,4	n.v.t.	45%	0 - 2,5%
fysiotherapiepraktijk (-centrum)	behandelka	1,5	1,7	1,7	2,0	2,2	57%	0 - 2,5%
consultatiebureau	behandelka	1,6	1,8	1,8	2,1	2,4	50%	0 - 2,5%
consultatiebureau voor ouderen	behandelka	1,4	1,7	1,7	2,0	2,3	38%	0 - 2,5%
tandartspraktijk	behandelka	1,8	2,2	2,2	2,6	2,9	47%	0 - 2,5%
gezondheidscentrum	behandelka	1,8	2,1	2,1	2,4	2,7	55%	0 - 2,5%
ziekenhuis	100 m ² bvo	1,5	1,7	1,7	1,8	2,1	29%	2,5 - 3,0%
crematorium	per (deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	35,1	35,1	99%	2,5 - 3,0%
begraafplaats	per (deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	36,6	36,6	97%	2,5 - 3,0%
penitentiare inrichting	per 10 celle	1,9	2,4	2,4	3,5	3,9	37%	2,5 - 3,0%
religiegebouw	zitplaats	0,2	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	nvt	0 - 2,5%
verpleeg- en verzorgingstehuis	wooneenheid	0,7	0,7	0,7	0,7	n.v.t.	60%	2,5 - 3,0%

Hoofdfunctie Wonen								
Parkeernormen Nijkerk	Stedelijke zone							
Functie	Eenheid	Nijkerk		Dorpen		Buitengebied		
		Centrum Nijkerk	Overige gebieden Nijkerk	Hoevelaken	Overige dorpskernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers per woning	Aandeel oplaadpunten
Koop, huis, vrijstaand	woning	1,9	2,0	2,0	2,3	2,5	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	1,8	1,9	1,9	2,2	2,3	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, huis, tussen/hoek	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%
Koop, appartement, > 120 m2	woning	1,7	1,8	1,8	2,1	2,2	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, appartement, 80-120 m2	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,3 - 0,5%
Koop, appartement, < 80 m2	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%
Huur, huis, vrije sector	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%
Huur, huis, sociale huur	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%
Huur, appartement, > 100 m2	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,8 - 1,7%
Huur, appartement, 50-100 m2	woning	1,1	1,3	1,3	1,5	1,5	0,3	0,3 - 0,5%
Huur, (studio)appartement, < 50 m2	woning	0,9	1,1	1,1	1,3	1,3	0,3	0,3 - 0,5%
Kamerverhuur, zelfstandig (niet student)	kamer	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,2	0,07 - 0,2%
Kamerverhuur, studenten (niet zelfstandig)	kamer	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,07 - 0,2%
Serviceflat/aanleunwoning	woning	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	0,3	0,07 - 0,2%
Kleine eenpersoonswoning (tiny house)	woning	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,3	0,07 - 0,2%



48 ONZELFSTANDIGE WOONEENHEDEN IN HET BUITENGEBOED
TBV DEMENTERENDE SENIOREN IS CATEGORIE VERZORGINGSTEHUIS

AANGEZIEN DEZE DOELGROEP GEEN AUTO MEER MAG RIJDEN HEEFT HET
PARKEREN ALLEEN BETREKKING OP BEZOEK EN PERSONEEL; UITGAAN
WORDT VAN 0,5 PARKEERPLAATS PER ONZELFSTANDIGE WOONEENHEID.
48 X 0,5 = 24 PARKEERPLAATSEN

IN TOTAAL 30 ZELFSTANDIGE WOONEENHEDEN IN DE OVERIGE OPSTALLEN
(UITGEZONDERD DE VILLA)

DE WOONEENHEDEN BEVINDEN ZICH IN HET HUURSEGMENT EN HEBBEN
EEN GROOTTE VAN 60-70 M2.
BIJ DEZE WOONEENHEDEN ZOU UITGEGAAN MOETEN WORDEN VAN 1,5
PARKEERPLAATS PER WOONEENHEID 30 X 1,5 = 45 PARKEERPLAATSEN

TOTAAL PARKEREN: 24 + 45 = 69 PARKEERPLAATSEN

Om gevoel te krijgen bij de parkeerbehoefte is de Parkeernota van de gemeente Nijkerk toegepast op het aantal wooneenheden op dit zorglandgoed. De locatie ligt net buiten Hoevelaken, dus in het buitengebied, dus daar is vanuit gegaan.

+

ZIJGEVEL (OOST) PAARDESTAL

+

+



De uitvoering van de paardestal is zeer hoog van kwaliteit. De historiserende materialisering en idem vormgeving zorgen voor een zeer herkenbaar traditioneel agrarisch beeld. Hierdoor is het gebouw geschikt als blikvanger voor de woonzorgfunctie. Door de grote maat van het gebouw zijn gezamenlijke woonkamers in dit volume goed mogelijk.



De kopgevels van de stal zijn uitgevoerd met drie stel openslaande deuren. Dat geeft veel mogelijkheden daglicht binnen te halen. De staldeuren in de langsgevels kunnen ook als daglicht- en uitzichtopeningen dienen. De achter de stal liggende buitenbak is ongeschikt om zitslaapkamers in onder te brengen, deze zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

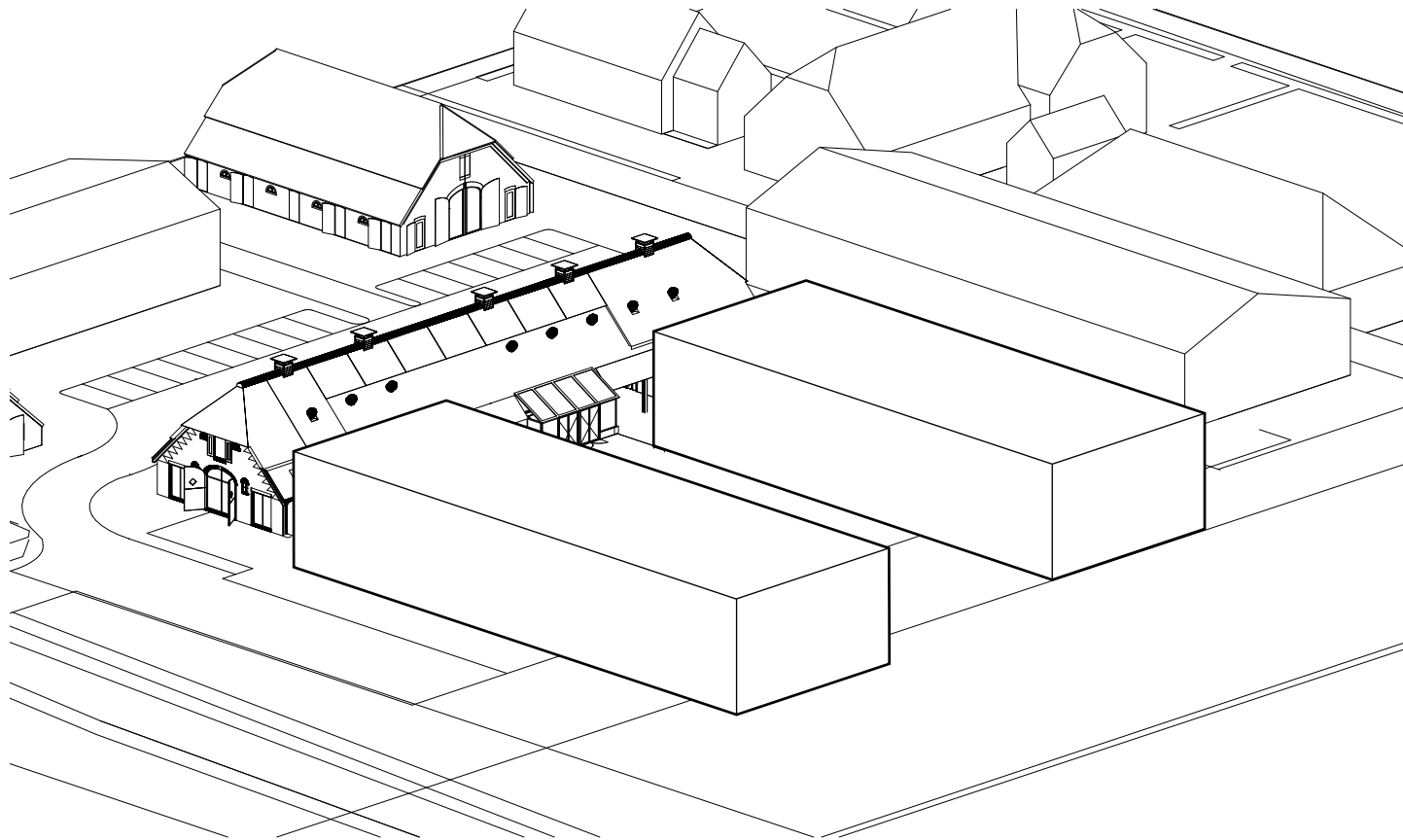


Diagram 1 | twee losse massa's achter bestaande schuur

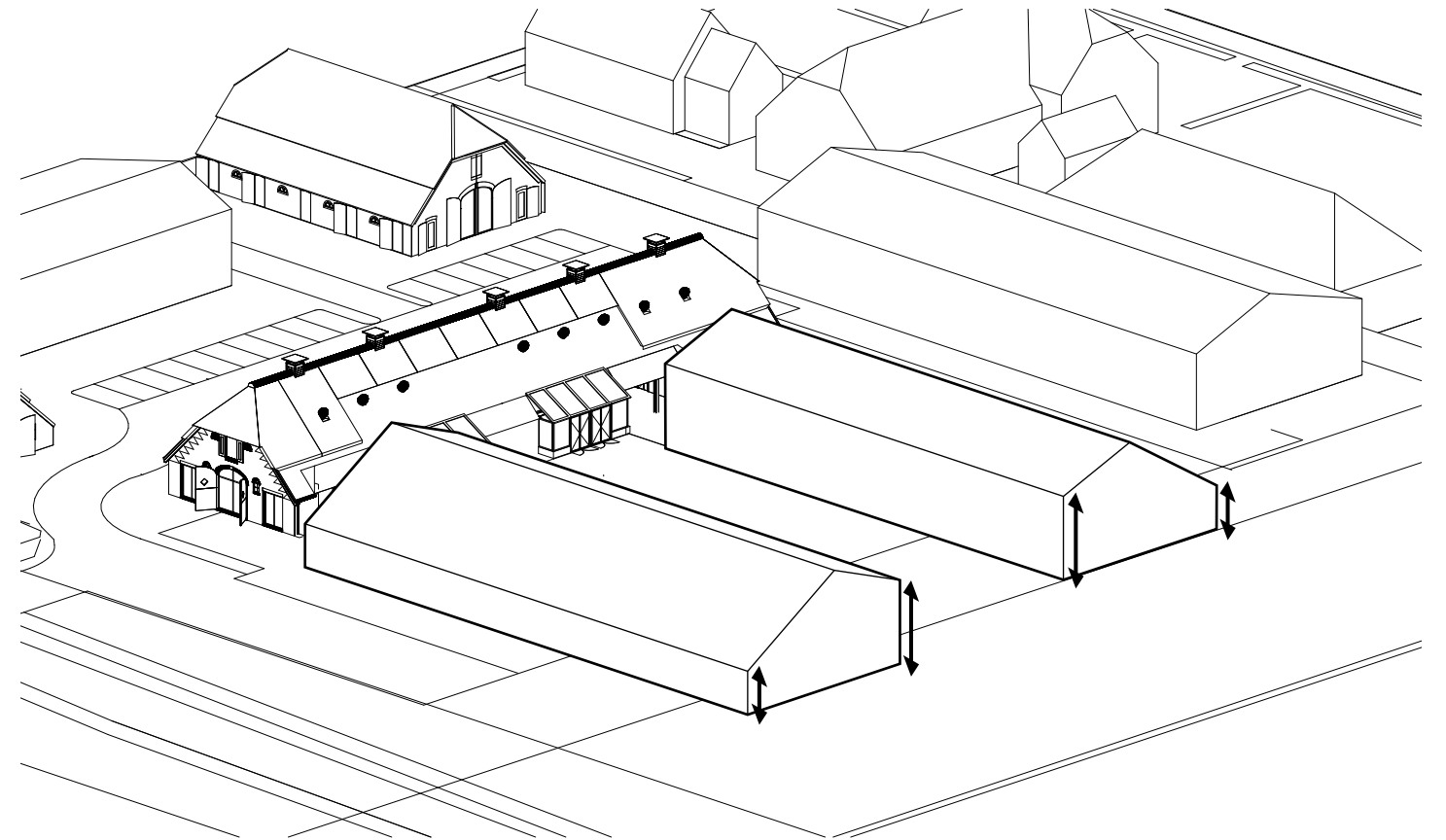


Diagram 2 | afwisselen in goothoogtes, lage goot aan de buitenzijde, hoge goot aan de binnentuin

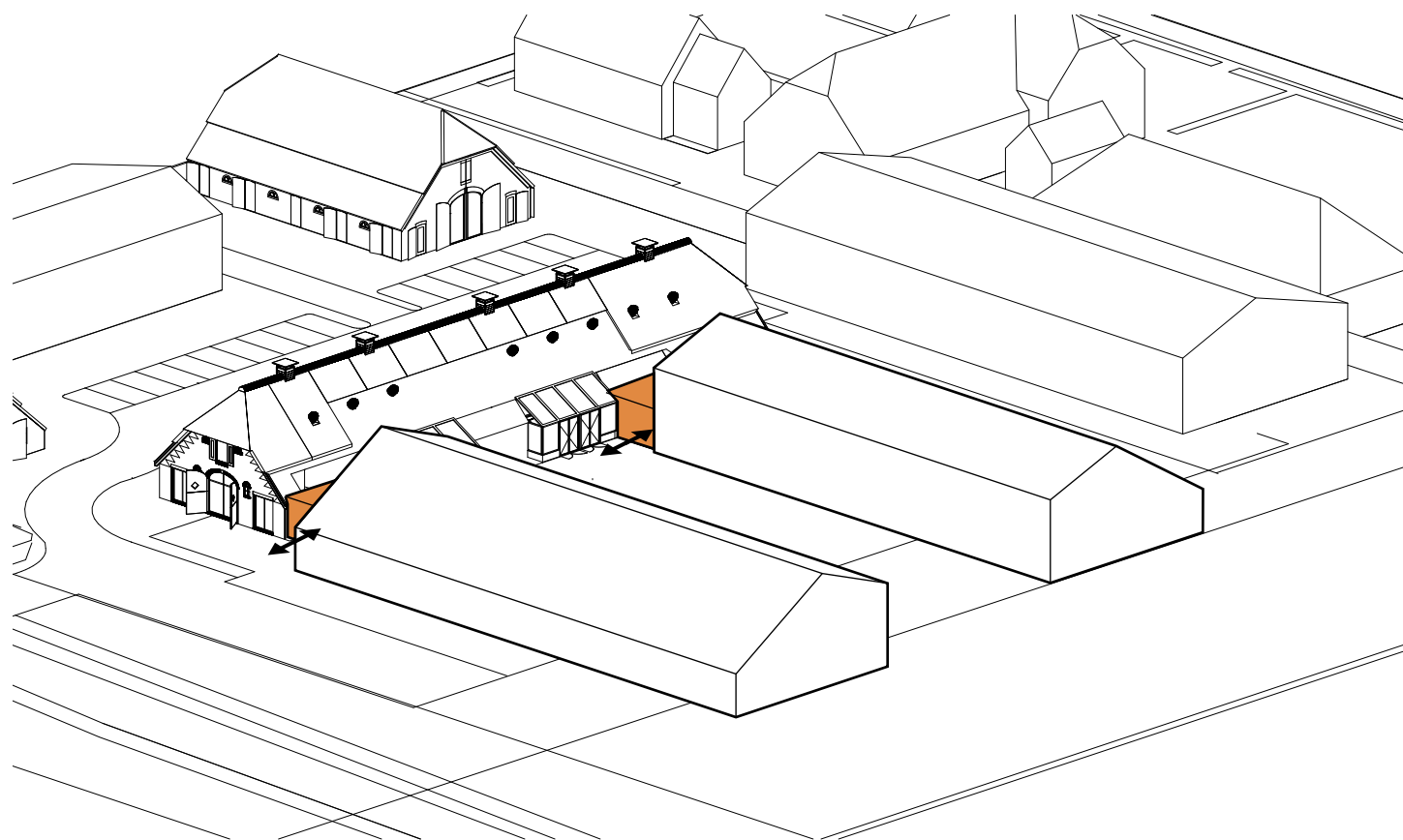


Diagram 3 | tussenlid als verbinden tussen de bestaande schuur en de nieuwbouw volumes

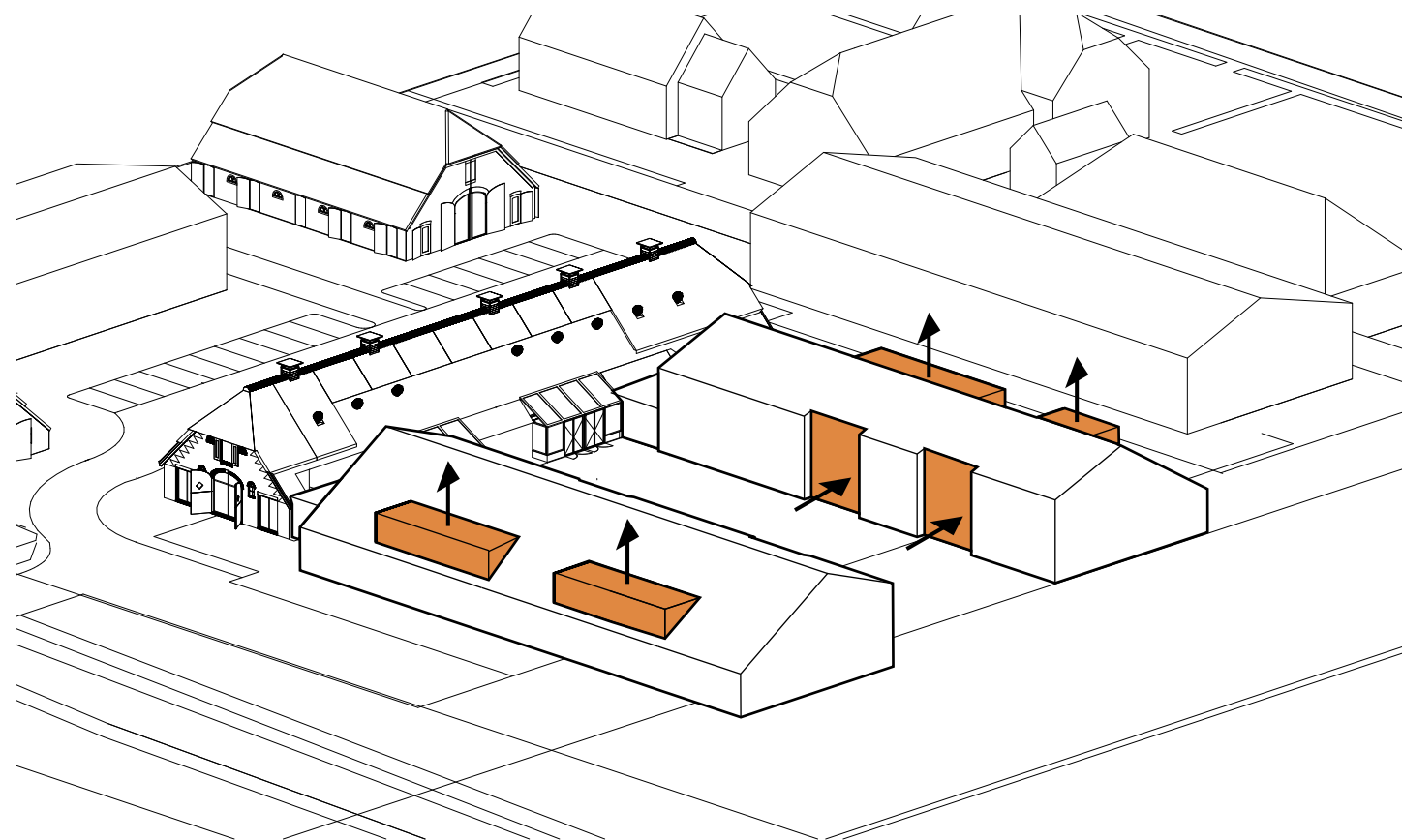


Diagram 4 | verbijzondering invoelen in het totaal volume door delen in te duwen en op te bouwen op het dakvlak

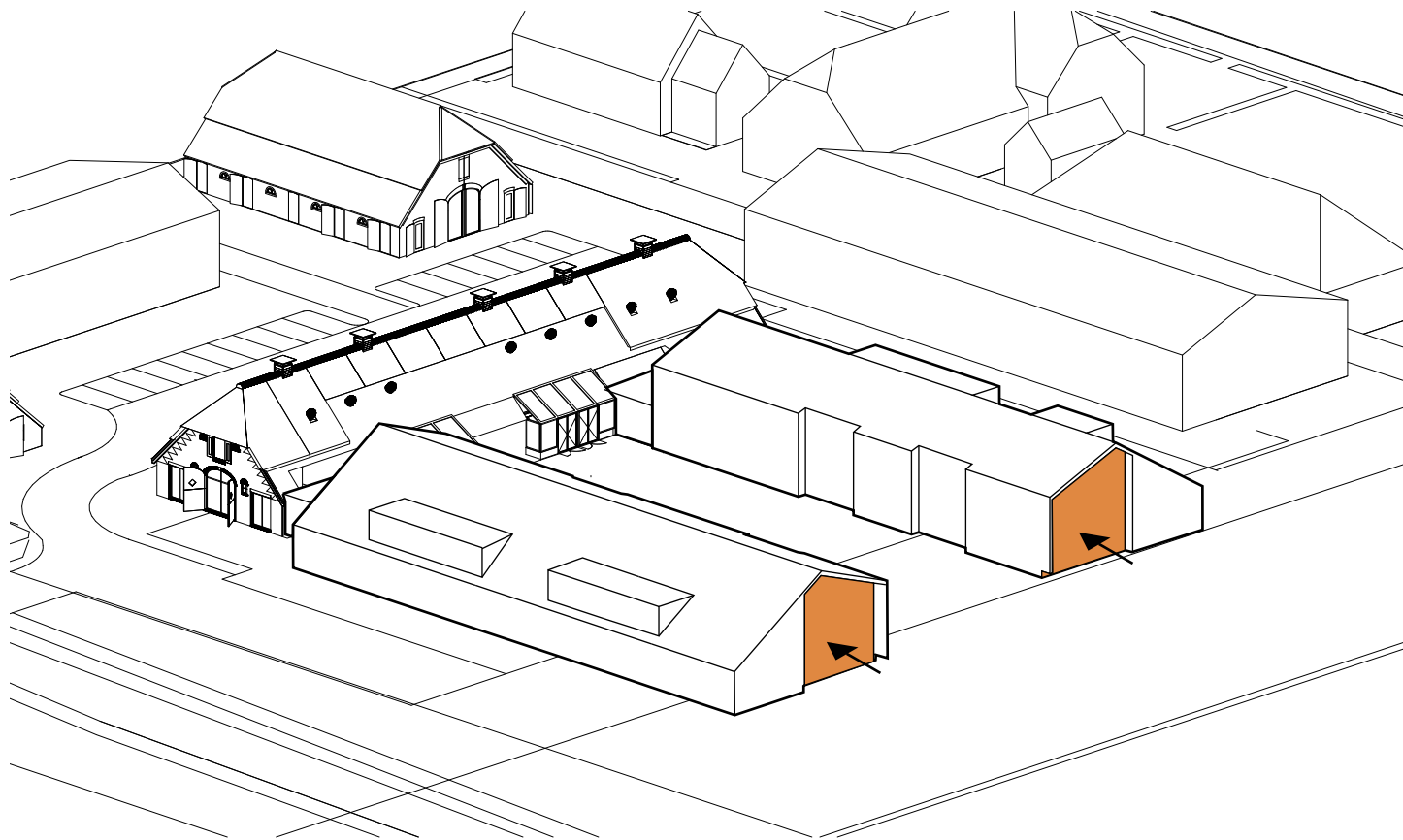
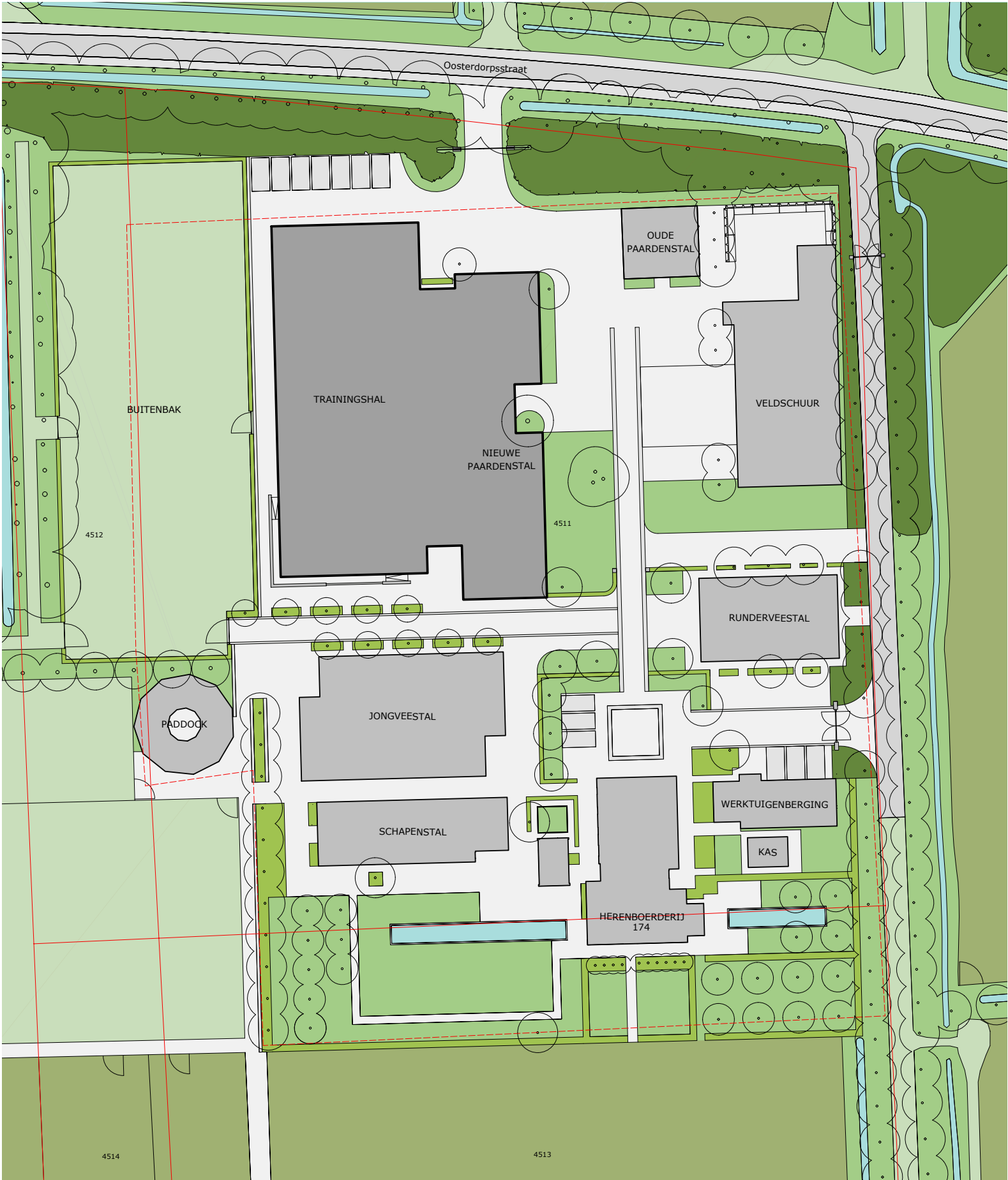


Diagram 5 | koppen verbijzonderen door de gevel te laten verspringen





ZORGLANDGOED

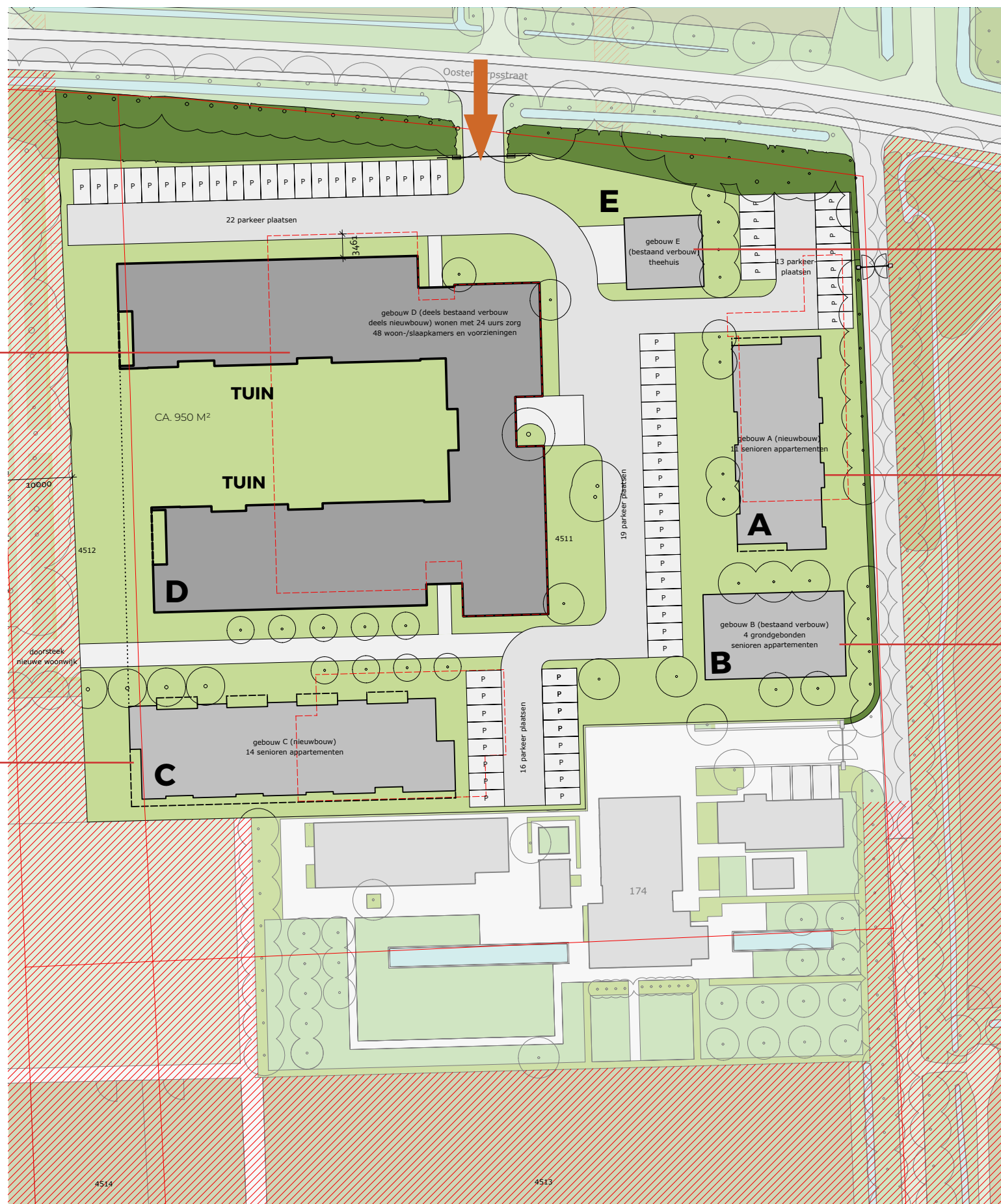
VILLADEEL WORDT APART
VERKOCHT,
MAAKT GEEN DEEL UIT VAN HET
ZORGLANDGOED



**GEBOUW D;
INVULLING PAARDESTAL EN
VERVANGING BINNENBAK
DOOR
SENIORENHUISVESTING
MET 48 ZITSLAAPKAMERS
EN VOORZIENINGEN**

**GEBOUW C,
VERVANGING JONGVEESCHUUR
DOOR
14 APPARTEMENTEN IN TWEE BOUWLAGEN**

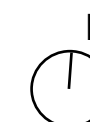
TOTAAL 70 PP

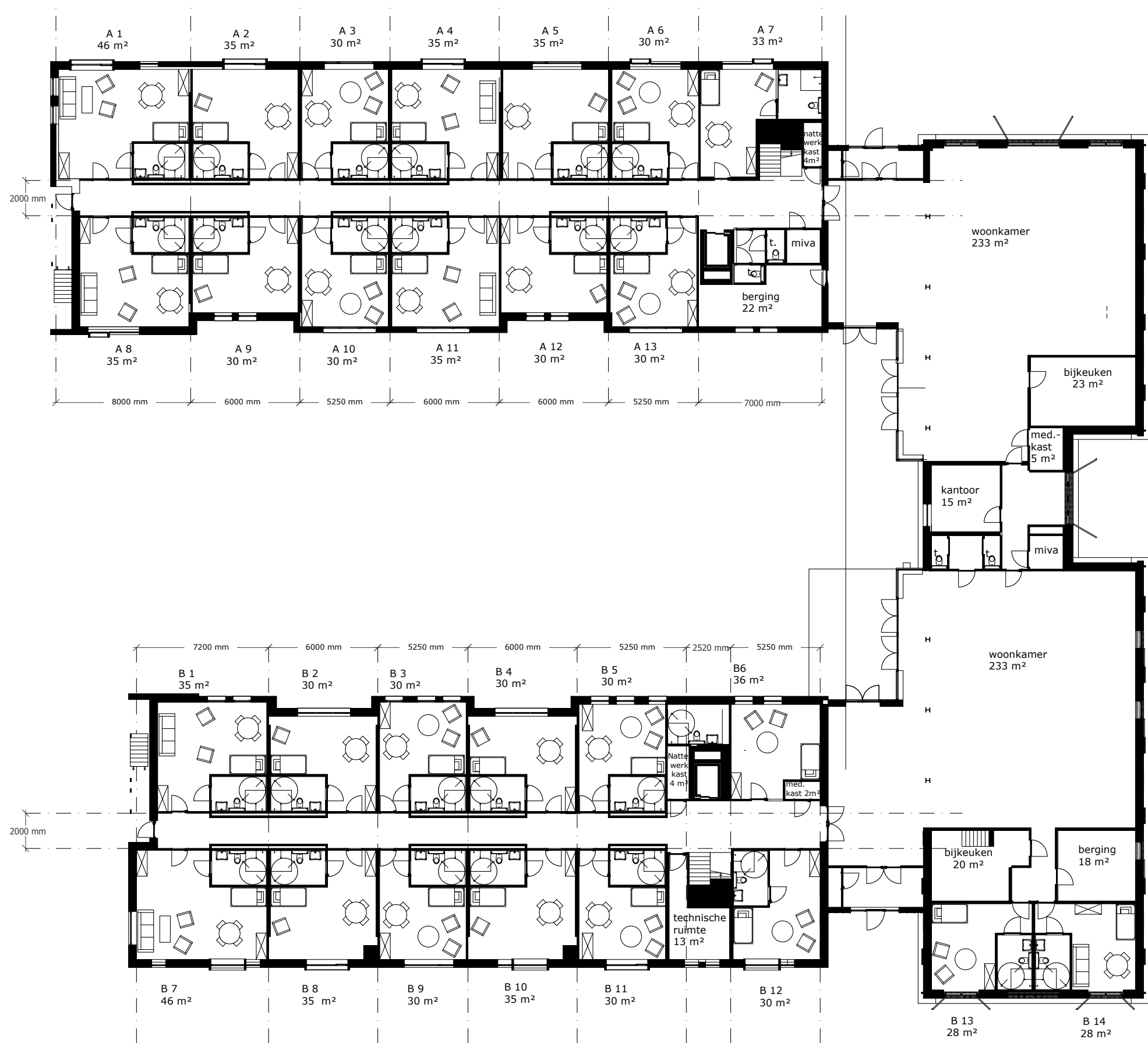


THEEHUIS

**GEBOUW A;
VERVANGING KAPSCHUUR
DOOR 11 APPARTEMENTEN
IN TWEE BOUWLAGEN IN ZELFDE VORM**

**GEBOUW B;
INVULLING RUNDVEESTAL
MET
4 GRONDGEBONDEN APPARTEMENTEN**

























Noordgevel



Zuidgevel



Noordgevel



Zuidgevel



Oostgevel



Westgevel















GEBOUW D;
IS 3,5 M TEN OPZICHTE VAN DE
BESTAANDE BINNENBAK VAN DE
OOSTERDORPSSTRAAT AF VERSCHOVEN

RHODODENDRONHAAG
CA 6 METER DIK





entreehek anno 2022 en Rhodondendronhaag



entreehek voorstel

colofon

Ontwikkeling
Zorghuisvesting
Oosterdorpstraat
te Hoevelaken

Projectteam
Jan IJsseldijk, projectmanager
Gert Arkema, architect
Nina Vlasblom, architect
Jan Bons, projectleider
Maarten te Bogt, technisch tekenaar

ARCOM

architectuur
bouwmanagement

Koningsschot 45
3905 PR Veenendaal
T +31 (0)318 64 55 52
E info@arcombv.nl
I www.arcombv.nl