

SCHOOL ZOEKT CPO



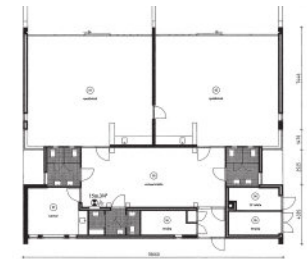
***Wonen in een groene
wijk met de Hatertse
en Overasseltse
vennen om de hoek***

**Spreekt wonen (en bouwen) samen met
jou vrienden, familie, kennissen en/of
gelijkgestemden jou ook aan?
Hier kan het!**

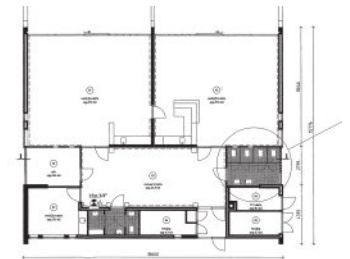
Deze schoollocatie wordt beschikbaar
gesteld voor een CPO (collectief
particulier opdrachtgeverschap). Met
twee schoolgebouwen als basis is hier
mogelijkheid voor het ontwikkelen van 6
tot 13 woningen waarbij jullie tevens het
oude stenige schoolplein transformeren tot
een gezamenlijk, groene, buitenruimte die
aansluit op het aangrenzende park.

Zie jij dit ook zitten? Bekijk dit document
voor de ruimtelijke uitgangspunten.

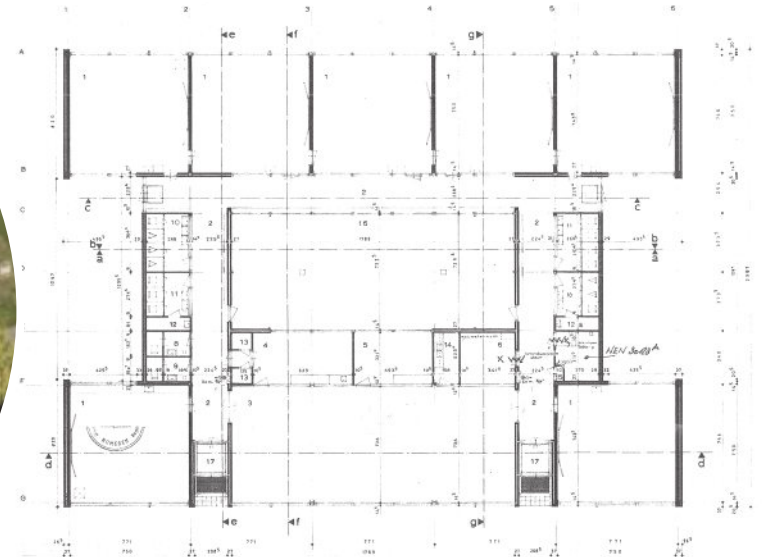
**Realiseer samen jullie
woondroom in Weezenhof!**

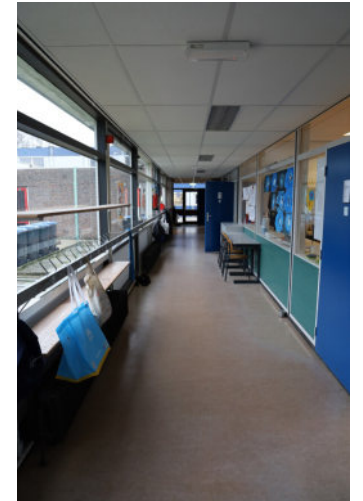
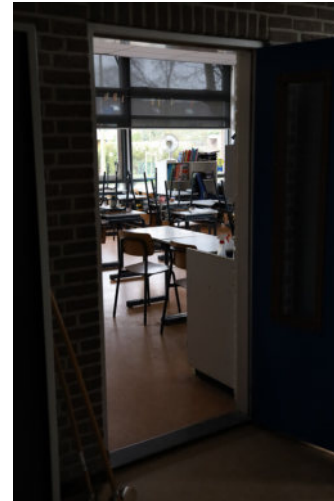


plattegrond oorspronkelijk



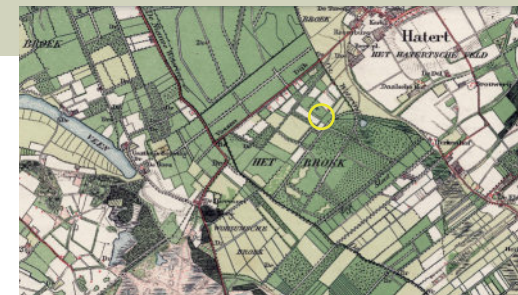
plattegrond huidig







1800



1900

1911



Boerderij Weezenhof is in 1911 gebouwd als weeshuis gelegen aan de Staddijk, de vroegere Vossendijk

Landschap

De locatie is gelegen in een van oudsher broekbos, een permanent nat en af en toe plaatselijk overstroomd bos. De hoge grondwaterstand is nog steeds een kenmerk.

Weezenhof

De locatie is gelegen in de wijk Weezenhof. Een goed ontsloten wijk aan de zuidrand van Nijmegen, dichtbij de Haterste en Overasseltse vennen. De wijk heeft de opzet van een bloemkoolstructuur met daarbij een ruime opzet met een sterk groen raamwerk.

Locatie

De locatie is aan alle zijde omsloten door openbare ruimte, het groene raamwerk grenst aan de noord-oost zijde met het perseel, net zoals de wijkontsluitingsweg. Aan de zuid- en westzijde bevindt zich rondom de schoollocatie woningbouw bestaande uit grondgebonden laagbouw-woningen vaak gesitueerd met verspringende voorgevelrooilijn variërend van 1 of 2 lagen met platte dakafwerking of een zadeldak.

De schoollocatie heeft een zichtbare postitie, zich voegend in de groenstructuur. De wijkontsluitingsweg wordt begeleid door bomen welke recentelijk opnieuw zijn aangeplant door ziekte van de oude laanbomen. Er zijn een aantal volwassen bomen aanwezig op het kavel welke een belangrijke groenwaliteit geven en aansluiting geven met het groen in de openbare ruimte.



1930
kanaal



landbouw



1970
bouw school



Ontstaan van de wijk



1987
Snelweg A73



2022 / 2024



Een oud schoolgebouw renoveren (evt vergroten) in een groene context

Ontwerpen van uw droomhuis

In dit kavelpaspoort worden de al vastgestelde regels uit het omgevingsplan aangevuld met ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteit om ervoor te zorgen dat de woningen passen in zijn context.

Het schoolgebouw dient samen met een landschappelijke inpassing als ruimtelijk uitgangspunt. Hiervoor wordt dan ook naast een architect een landschapsarchitect betrokken. In samenspraak met de gemeente en de Adviescommissie OmgevingsKwaliteit worden de plannen tot een haalbaar en kwalitatief plan gebracht; jullie droomhuis.

Stedenbouwkundige benadering

“Een oud schoolgebouw renoveren (evt vergroten) in een groene context”

Het plangebied is onderdeel van de wijk Weezenhof, nieuwe toevoegingen voegen zich in deze karakteristieken. De schoollocatie is omsloten door openbare ruimte. De maatschappelijke functie van een school heeft altijd eenzijdige benadering gekend met een open karakter. Het plan als gemeenschappelijk woonconcept herkent deze karaktereigenschappen en voegt zich als het ware in het park en met eenzijdig-, open karakter. Met name aan de noordzijde is wordt hierop ingespeeld, hier wordt geen extra bebouwing toegevoegd, het bestaande tweelokaalse schoolgebouw gaat zowel qua functie als qua architectuur meer contact met het park aan. Het 7 lokaalse schoolgebouw kan in zijn huidige vorm worden behouden of vormt een basis voor een ontwerpogave van uitbreiding of optopping, waarbij deels gesloopt kan worden. De schoolpleintegels maken plaats voor een groen landschap waarbij de bestaande bomen blijven behouden.

Sfeer

In het algemeen wordt voor de bebouwing en inrichting van de buitenruimte een ontspannen, natuurlijke en groene uitstraling geambieerd. Het verharde schoolplein transformeert daarbij naar een zo groen mogelijke (grotendeels) gezamenlijke tuin, park of misschien wel het oude Broekbos waarbij aansluiting wordt gezocht met het bestaande park. Hier wordt samen mét elkaar geleefd. Dit zie je bijvoorbeeld door het delen van gezamenlijke elektrische (bak)fiets en -auto, gezamenlijke ruimtes om te werken, sporten of een andere gemeenschappelijke hobby of passie zoals een muziekstudio, een dierenwei, een kas met tuingereedschap, speelvoorziening, een bibliotheek of noem maar op.

Woningaantal / parkeerplaatsen

Het minimum aantal woningen is 6, het maximum is afhankelijk van de parkeernorm. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost met een maximale ruimteclaim van 14 parkeerplaatsen om de landschappelijke kwaliteit te bewaken. (norm gemeentelijk parkeerbeleid dec 2023). Bij goedkope koopappartementen is de parkeernorm het laagst, wat resulteert in een maximum van 13 woningen van maximaal €302.000 vrij op naam.

Koop, vrijstaand	1,65	
Koop, 2-onder-een-kap	1,55	
Koop, rij	1,35	
Koop, appartement duur	1,45	> € 390.000
Koop, appartement middelduur	1,25	€ 302.000 - € 390.000
Koop, appartement goedkoop	1,05	< € 302.000



Beeldkwaliteit

- De structuur en compositie van het schoolgebouw wordt gerespecteerd. Het gebouw is en blijft een duidelijk onderdeel van de oorspronkelijke stedenbouwkundige inpassing in de wijk. De architectuur heeft een kenmerkende vormtaal van verticaal gemetselde stenen en schijven met een horizontaal houten lijnenspel
- Nieuwbouw/ opbouw is in balans met het bestaande schoolgebouw. De alzijdige benadering onderscheidt zich van woningen in de wijk maar aspecten als de herkenbare verspringen in voorgevelrooilijn kunnen ontwerpaanleiding geven voor aansluiting op de wijk.
- Nieuwe toevoegingen borduren op een eigen wijze voort op de architectuur van de school door bv;
 - Het duidelijke lijnenspel van de bestaande kozijnen met vlakverdeling doorzetten
 - Een overwegend gesloten zijgevel met een transparante kopgevel.
- Opbouwen kunnen los staan van de architectuur maar zijn wel aan elkaar verwant door algemene vast te stellen uitgangspunten waarbinnen ruimte is voor individualiteit. Zoals individueel in vorm maar gelijk in kleur en materialisatie
- Het tweelokaalse schoolgebouw speelt in op zijn centrale locatie in het park en zichtbaarheid zowel qua functie als qua beeldkwaliteit denkend aan; toevoegen van transparantie, relatie aangaan met omgeving, terugbrengen naar oude ontwerp waarin een tussenlid ontstaat of enkel

het behoudt van de twee lokalen waardoor de 'dichte doos' aan de oostzijde vervalt.

- Duurzaamheidsmaatregelen en installaties (zoals zonnepanelen, airco's, warmtepompen etc.) worden integraal meeontworpen in de architectuur. Uitgangspunt voor installaties is een onopvallende verschijningsvorm. Terwijl duurzame materialen zoals hout, circulaire bouwmethoden en -materialen, inrichting voor afgekoppeld regenwater, vergroening van de gevels en daken, etc juist zichtbaar mogen zijn.
- Ondersteunende functies aan de woonfunctie zoals bergingen, het (collectief) verzamelen van afval, de stalling van fietsen, het delen van gereedschap of andere voorzieningen wordt opgelost in ruimtes binnen het bestaande schoolgebouw of meeontworpen / geïntegreerd in de architectuur van het (nieuw)bouwvolume.

Landschappelijke inpassing

- De ligging in de parkzone en de kwaliteiten hiervan versterken vormt belangrijk uitgangspunt om op in te spelen bij het ontwerpen van zowel het gebouw als de buitenruimte.
- Het plangebied bestaat zoveel mogelijk uit onverharde, groene ruimte, zich voegend in de groene kwaliteit.
- De aanwezige bomen binnen het plangebied blijven behouden.

- Grenzen tussen openbaar en privé worden op landschappelijke wijze opgelost. Deels kan dit door een (lage) haag maar ook door andere vormen van beplanting, water of landschappelijke inrichtingselementen zoals bijvoorbeeld een lage ecoruïne of zitrand gemaakt van de schoolpleintegels
- Overgangen tussen gemeenschappelijk en private buitenruimte of private buitenruimte onderling zijn zowel landschappelijk als architectonische ontwerpopgaaf (struweel, vlonders, pergola's, etc)
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein (norm gemeentelijk parkeerbeleid dec 2023). Er worden maximaal 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden op een landschappelijke wijze ingepast, denk aan het gebruik van halfverharding of grasplaten
- De inrit wordt gesitueerd aan de noordzijde van de 81e straat



CPO (collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

Gezien het afwijkende karakter van de zone leent deze locatie zich uitstekend voor een CPO project, het groen kan op deze 'gezamenlijke' manier een meer parkachtige uitstraling krijgen, afwijkend van de standaard rijwoningen met voortuinen in de omgeving. Belangrijk is dat er één bouwplan ontstaat voor de locatie, ontworpen voor een CPO groep, ondersteund door een geregistreerd architect en landschapsarchitect. De CPO groep dient te bestaan uit ten minste 6 en maximaal 13 huishoudens.

De gemeente Nijmegen is één van de groenste steden van Nederland, er is niet alleen veel groen in de stad, maar er zijn ook groene bestuurlijke ambities. Dit kavel als parkachtige setting leent zich voor kansen op het gebied van groen;

- ▶ Toepassen natuurinclusieve maatregelen voor gebouwbewonende diersoorten, waardoor de leefomgeving wordt verbeterd en de biodiversiteit wordt bevorderd.
- ▶ Vergroening van gevels, daken en buitenruimte; versterken het van het groene karakter, goed voor het welzijn van bewoners, draagt bij aan stedelijke opgaven zoals verkoeling, waterberging, biodiversiteit en opvang van fijnstof.
- ▶ Toepassen van duurzame en circulaire bouwmethoden- en materialen, energiezuinige woningen met aandacht voor bijvoorbeeld bezonning en beschaduwing.
- ▶ Duurzame woonconcepten door gemeenschappelijk gebruik en bezit, delen van goederen (deelauto's oplaadpunten voor auto, collectief fietsparkeren etc) en ruimte (gezamenlijke tuin en evt andere ontmoetingsplekken binnen de bebouwing).

Afkoppelen hemelwater

In Nijmegen geldt een verplichting tot het afkoppelen van hemelwater. Dat wil zeggen dat de afvoer van het hemelwater niet wordt aangesloten op de riolering, maar wordt 'afgekoppeld' en opgevangen op eigen terrein. Water van daken en verhardingen (zoals bestrating) moet, op eigen terrein, door middel van een bodempassage (bijvoorbeeld een wadi) worden vastgehouden en gezuiverd.

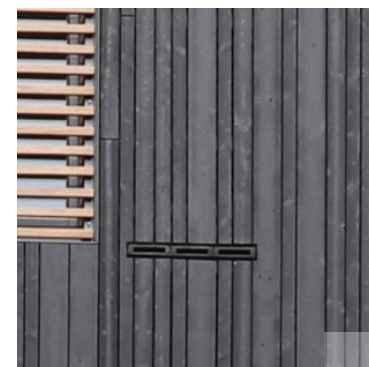
Natuurinclusief bouwen

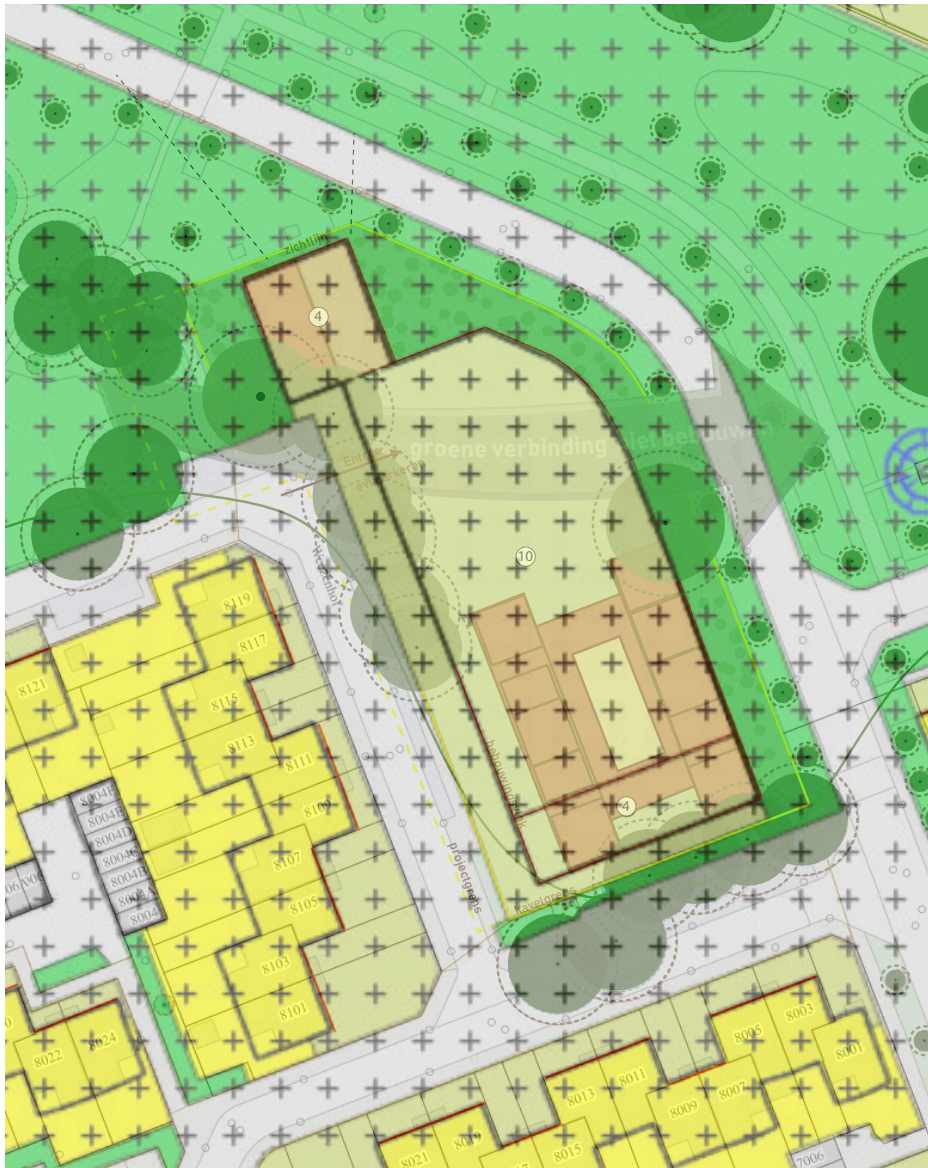
De gemeente Nijmegen hecht grote waarde aan een prettige leefomgeving. Voor haar burgers, maar ook voor de flora en fauna in de omgeving. Uitgangspunt uit de omgevingsvisie (Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040) is: we nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor 'natuurinclusief bouwen'.

Om natuurinclusief bouwen beter te implementeren is de "Toolbox natuurinclusief bouwen, leidraad voor de gemeente Nijmegen" opgesteld

In de Toolbox wordt een norm meegegeven waaraan moet worden voldaan. De natuurinclusieve maatregelen uit de Toolbox Nijmegen zijn ter inspiratie. Zij verbeelden op welke wijze aan de minimum verplichting kan worden voldaan. Het staat de initiatiefnemer vrij om op creatieve wijze invulling te geven aan de Toolbox Nijmegen, met in achtneming van de eisen die de diersoorten stellen aan hun leefgebied. De toolbox helpt u om bij uw bouwplannen standaard rekening te houden met de natuur. En om waar dit kan, de natuurkwaliteit te vergroten. Hiermee willen we als

gemeente zorgen voor meer verschillende soorten planten en dieren (biodiversiteit). Ook op die plekken waar natuur misschien niet het belangrijkste doel is, maar waar wel mogelijkheden zijn om natuur meer ruimte te geven.





Regels omgevingsplan

Bebouwingsvlak

Om de bouwplannen zich in zijn omgeving te voegen zijn de volgende uitgangspunten aan het bebauwingsvlak op de kavel vastgelegd:

- Het bebouwingsoppervlak voor hoofd-, aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 60% van het bouwvlak bedragen.
- Er mogen maximaal 30 wooneenheden* worden opgericht.

** Dit aantal is in de uitwerking van de plannen teruggebracht naar maximaal 13 vanwege de ruimtelijke wensen en eisen.*

Hoofdgebouw

- Inpassing alleen binnen het aangegeven bouwvlak
- Goot- en nokhoogte zoals op verbeelding 4 of 10 meter
- Bij een drielaags bouwwerk mag voor maximaal 50% een vierde bouwlaag worden opgericht ten behoeve van de ondergelegen woningen. Daar is de maximum bouwhoogte 12 meter.

Bijgebouwen

- Uitsluitend binnen bouwvlak
- Bijgebouwen: goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 5 meter
- Overkappingen: goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 4 meter



Alejandro Aravena - gebouw groeit mee met woonbehoeften, een gemeenschappelijke basis met eigen invulling



Wonen op groen kavel tussen parklandschap en tuin



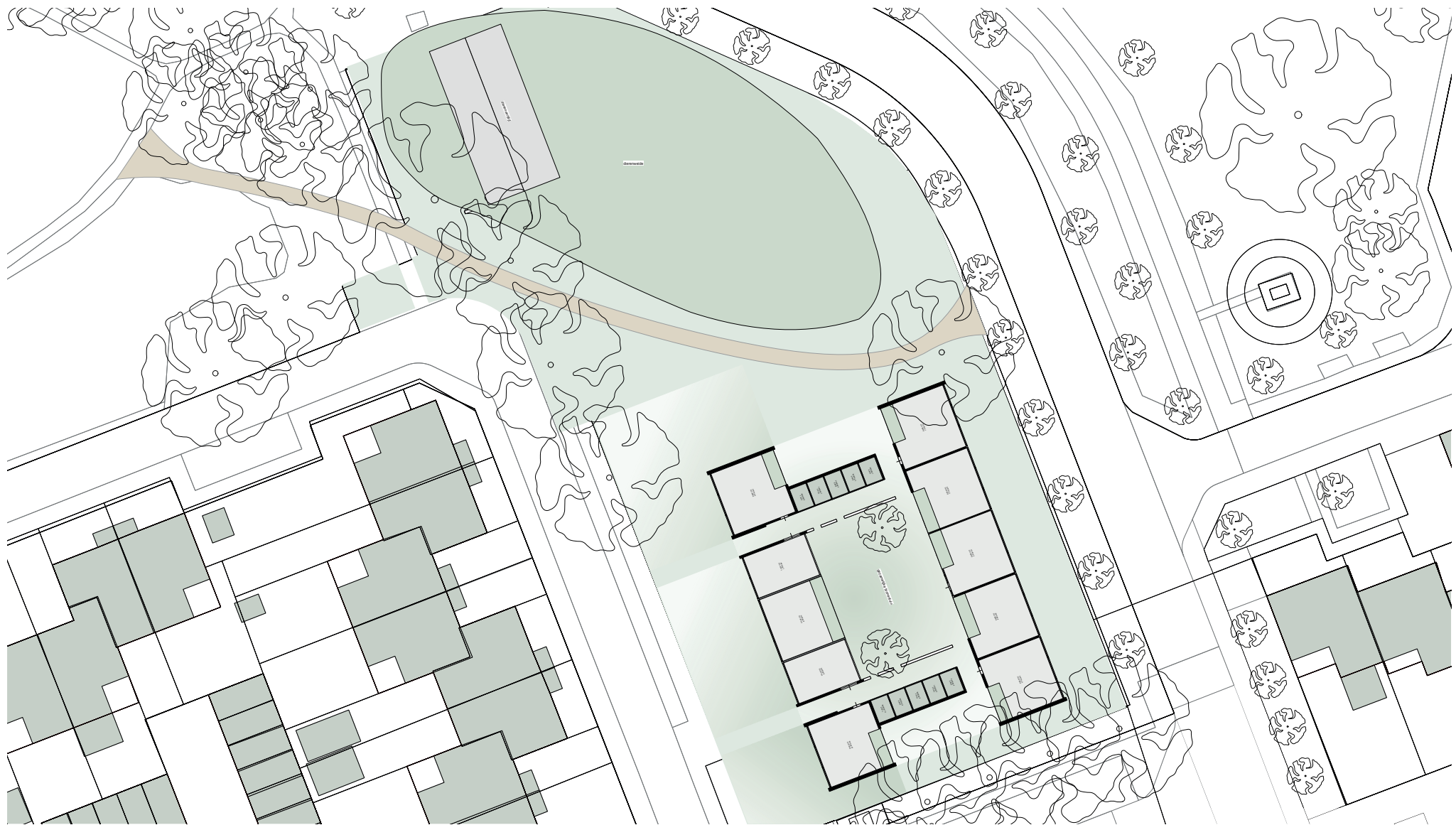
Parkeren op landschappelijke wijze inpassen



CPO Pragmatis - Trasformatie Klusschool, collectieve binnentuin met voordeur en gezamenlijk terras



Collectief Opdrachtgeverschap Plant Je Vlag



Samen bouwen

Het oude schoolgebouw heeft een heldere structuur en bevat daarmee een goede basis voor woningen. Vanuit deze basis wordt aan alle leden van de CPO de mogelijkheid geboden om in hun eigen tempo een woning te creëren. De gemeenschappelijke deler in dit project is het samen klussen en circulair bouwen. Met een beetje creativiteit en ambitie kunnen bijna alle huidige bouwmaterialen van de school worden hergebruikt en kunnen er circulaire materialen worden toegevoegd om het gebouw toekomstbestendig te maken. In het bestaande gebouw komt een groep bewoners te wonen die dit samen kunnen oppakken en passende woningen kunnen creëren. Waar de ene bewoner een prachtige loft bouwt, kiest een andere bewoner ervoor om op het dak van het bestaande gebouw drie extra slaapkamers te realiseren in verband met gezinsuitbreiding.

Het huidige kinderdagverblijf wordt omgevormd tot een dierenverblijf en -weide. Deze gemeenschappelijke hobby verbindt de bewoners onderling maar geeft ook aansluiting met de wijkbewoners.





Boeijenjong Architecten

Woonruimte 14 | 6544 MK Nijmegen | T: +31 (0)30 319 1005 | E: info@boeijenjong.nl | W: www.boeijenjong.nl
 project | boeijenjong.nl | address | boeijenjong.nl | project number | 2024-0105
 drawing | 1 | Concept | architect | 1 | 2024 | datum | 15-05-2024
 type | 1 | tek | format | 1 | A1 | versie | 1

Samen oogsten

Het oude schoolgebouw heeft een heldere structuur en bevat daarmee een goede basis voor woningen. Een deel van de school wordt vergroot en een deel gesloopt om op aansluitende wijze een groter volume terug te bouwen. Rondom het gebouw bevindt zich een moestuin waarin gezamenlijk voedsel kan worden geproduceerd.

De gemeenschappelijke deler van deze bewoners is om zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn in hun voedselproductie. Het huidige kinderdagverblijf wordt omgevormd tot een kas waarin verschillende gewassen gekweekt kunnen worden. Hier bevindt zich ook een grote gezamenlijke keuken waar de oogst benut wordt en af en toe buurtbewoners aanhaken voor een oogstfeest of workshop.

