

Vereniging Groesbeekse Knarren

CPO-Project Pannenstraat, Groesbeek

Wonen in het centrum van Groesbeek



structuur ontwerp d.d. 02-09-2021



De locatie is een sterk verrommeld begroeid terrein op zeer korte afstand tot het centrum van Groesbeek.

Het hoogteverschil maakt het eenvoudig om ondergronds te parkeren.

Zodoende kunnen we het groene karakter van de locatie optimaal handhaven en zelfs versterken.

Bestaande bijgebouwen en opstallen die het terrein een sterk verrommeld karakter geven worden gesloopt.



Groesbeek

op www.TopoTijdelijn.nl - 2010

1. Inleiding

1.1 wie zijn wij?

Wij zijn een aantal enthousiaste mensen uit Groesbeek die verenigd zijn in vereniging Krasse Knarren Groesbeek. We zijn op zoek naar een locatie voor een woonplek voor jongere ouderen van 55 tot 80 jaar, de moderne senior. Om dit te kunnen bereiken hebben we een vereniging opgericht, waar nu in deze eerste fase 48 huishoudens aan deelnemen. Senioren voornamelijk uit de gemeente Berg en Dal die betrokken zijn bij elkaar. Sociaal actieve mensen met aandacht voor elkaar die elkaar willen helpen om langer veilig, aangenaam én zelfstandig te blijven wonen en gezellig te leven. Door zoveel mogelijk zelf te organiseren wordt wonen actiever, leuker, beter en goedkoper. Hiermee willen de Groesbeekse Knarren bijdragen aan kansen en oplossingen voor senioren op het gebied van wonen. Daarmee dragen we bij aan belangrijke thema's, geformuleerd in Actieplan wonen 2020 van de gemeente

Berg en Dal: een duurzame en zorgzame gemeente die ernaar streeft dat ouderen langer op zichzelf en in de eigen omgeving kunnen blijven wonen.

1.2 wat willen we

We willen samen bouwen aan een omgeving waar bewoners elkaar kennen, waar iedereen naar vermogen meedoet, waar we als goede burens naar elkaar omzien en waar nodig elkaar helpen. Privacy is belangrijk. We willen voor ieder een zelfstandig, levensloopbestendige woning met bescheiden eigen buitenruimte. Maar we willen ook een gezamenlijke tuin en gemeenschappelijke ruimtes waar we elkaar ontmoeten, af en toe met elkaar eten of kleinschalige activiteiten organiseren, voor onze bewoners én de buurt. Een plek waar we gezamenlijk zelfstandig ondersteund met enige domotica oud kunnen worden.

De term 'krasse knarren' is bekend geworden door Van Kooten en De Bie; het zijn jongere ouderen, die hun zaken zelf wel kunnen regelen.

(Groesbeekse Knarren)

1.3 locatie Pannenstraat

Wij denken hier een kleinschalig complex te kunnen realiseren, rekening houdend met zowel de wensen van onze leden alsmede de eisen die vandaag de dag gesteld worden ten aanzien van klimaatadaptatie (regenwaterretentie, UHI vorming), milieu (energie/CO2 neutraal, circulair), stadsecologie. Wij zien de realisatie als een kwaliteitsimpuls voor het gehele centrum van Groesbeek.

48 huishoudens; 78 personen

gemiddelde leeftijd: 64,6 jr.

81% uit Berg en Dal

77% uit Groesbeek

Ambities huishoudens: 20 hofje,

8 appartement, 20 hofje of appartement.



Peter Meyers

Wim Derksen

Jan van Loon

Bestuurslid

Voorzitter

Secretaris
Penningmeester

We wonen al meer dan 50 jaar in Groesbeek. Een heel fijn dorp waar we graag ook in de toekomst willen blijven wonen. Dat kan als we kleiner kunnen wonen, gelijkvloers en dicht bij het centrum.

Peter (58 jaar, Zevenheuvelenweg)

1.4 waarom

Het zorgbudget is sterk verkleind. Veel verzorgingshuizen zijn inmiddels dicht. Mantelzorg wordt lastiger, mantelzorgers raken overbelast. Er is een tekort aan levensloopbestendige woningen waarin je tot hoge leeftijd thuis kan blijven wonen.

Senioren geven aan graag in een woonvorm te willen wonen met zorg of samenwonend met gelijkgestemden.

Een kleine greep uit reacties van senioren:
een mooi groot familiehuus met eigen ingangen en ruimtes, een gezamenlijke tuin in de natuur en nabij faciliteiten, meer mogelijkheden om te kunnen omzien naar elkaar, energiebesparende maatregelen die ook renderend zijn voor 55+plussers.



1.5 oprichting woonvereniging

De huidige vereniging heeft een beperkte rechtsbevoegdheid. Na de daadwerkelijke verwerving van de locatie Pannenstraat zal de vereniging worden omgevormd tot een woonvereniging die het bouwplan in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zal verwezenlijken. De huidige leden van de vereniging wordt gelegenheid geboden zich in te schrijven voor het project Pannenstraat i.c. lid te worden van de te vormen woonvereniging ter realisering van het project Pannenstraat. Onderwerpen die veel aandacht en voorbereiding vragen, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke kwaliteit & cultuurhistorie, natuurinclusiviteit, duurzaamheid en zo

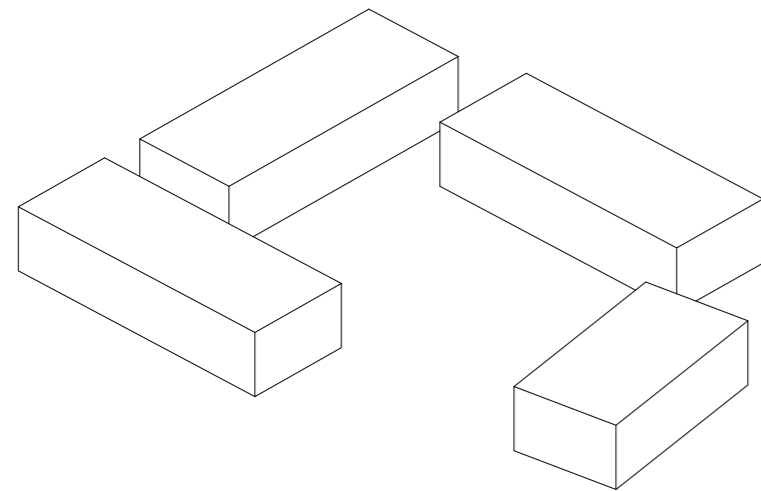
meer, worden voorbereid door leden van de woonvereniging met affiniteit met deze onderwerpen. Door het samenwerken ontstaat een grote betrokkenheid bij de locatie en komt de kracht van de diversiteit van de groep tot uiting in het CPO. Daarnaast putten we uit eerdere ervaringen met gedeeld wonen en de al aanwezige goede contacten met dorpsbewoners. We voeren gesprekken met mensen van bestaande CPO-projecten waaronder het onlangs opgeleverde project De Getijden in Nijmegen, en krijgen adviezen op basis van hun ervaringen.

2. Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie

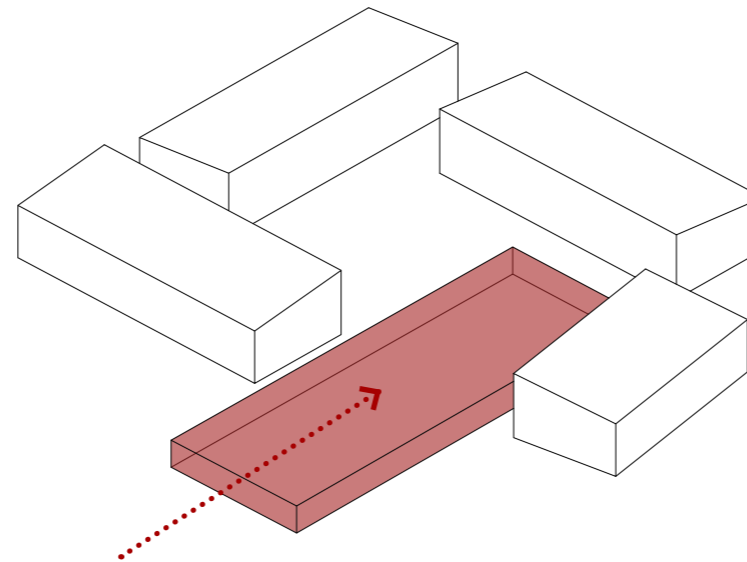
Verdeling bouwmasa & Verspreiding eenheden

De vereniging heeft initieel samen met de perceeleigenaar enkele mogelijkheden voor bebouwing onderzocht.

Vanwege de kwaliteit om een sterke gezamenlijk buitenruimte te creëren kiest de vereniging voor een spreidingsmodel die, zoals de naam al zegt, de woningen in meerdere kleine volumes onderbrengt waartussen en waar omheen tuin en natuur door kunnen lopen.

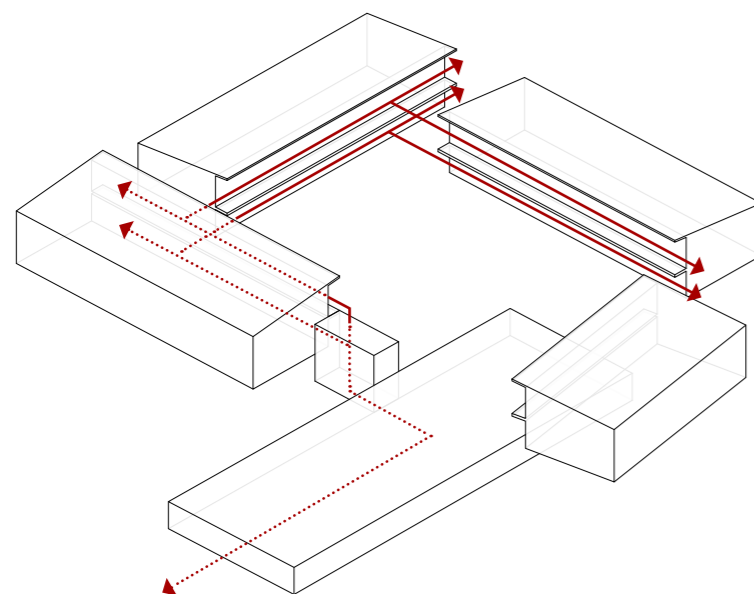


BASIS VOLUMES

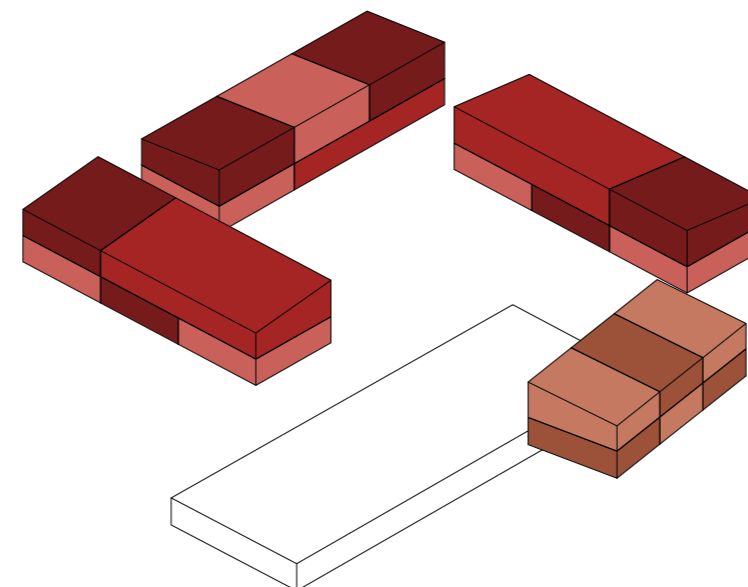


PARKEREN GELIJKVLOERS

TEGELIJKERTIJD OVERDEKT



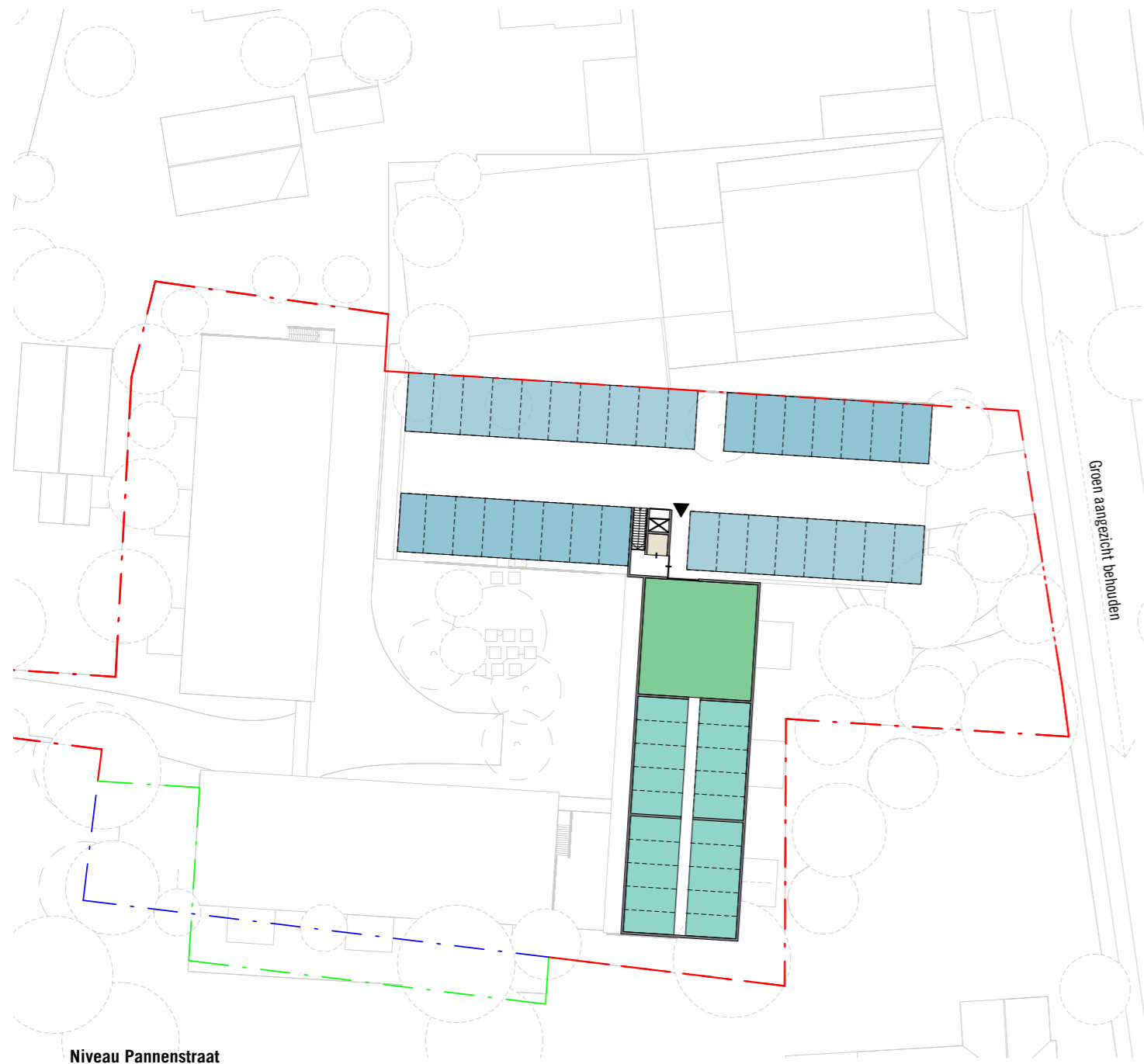
ONTSluitING



TYPELOGIEËN VARIATIE

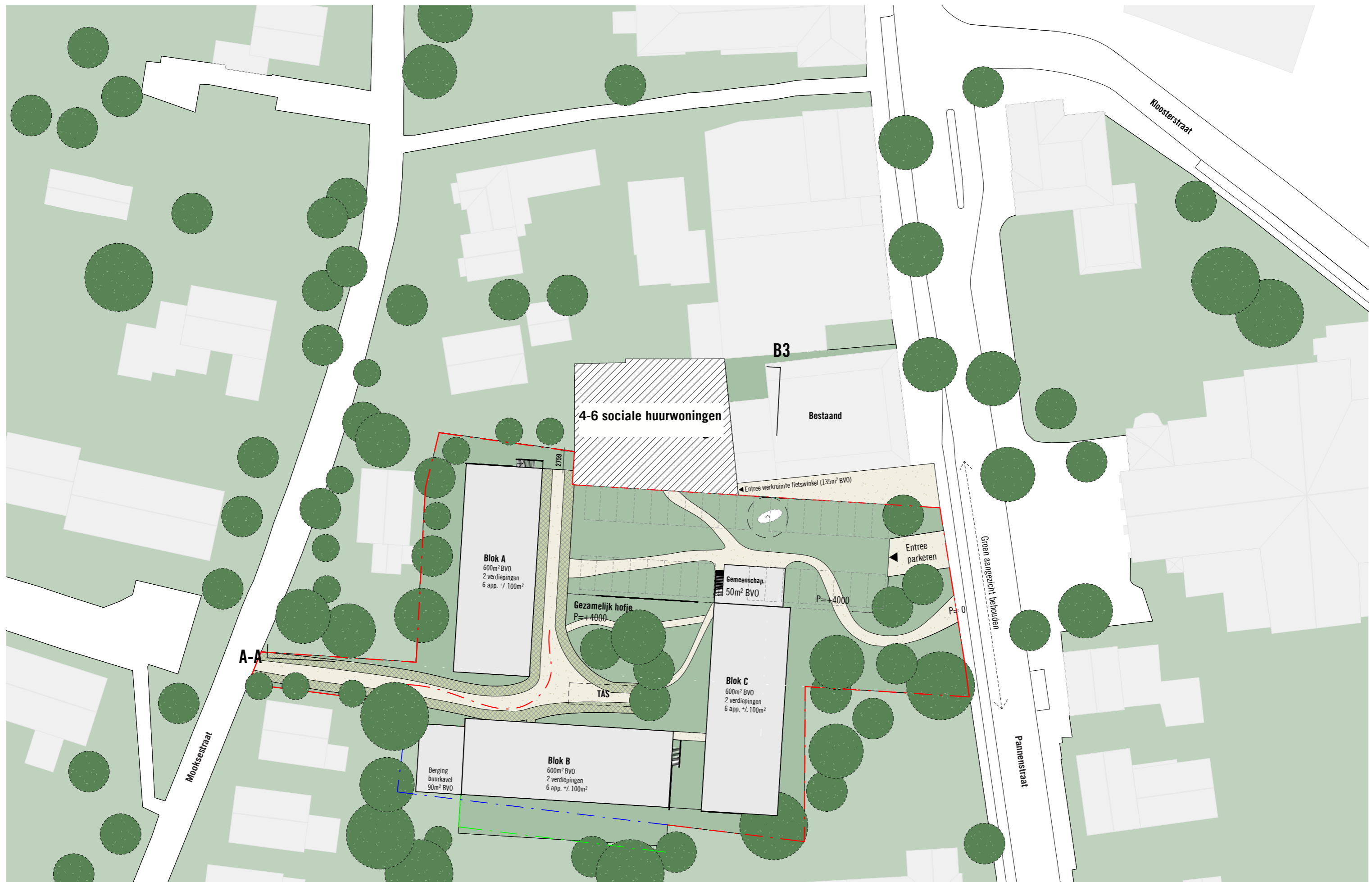


**DOORLOPEND
GROEN KARAKTER
OVER HET TERREIN**



- 33 parkeerplaatsen eigen terrein
- Gemeenschappelijke opslag, GFT, oud papier & kunststof, E-bikes laadpunten
- Individuele bergruimten
- Lift & trappenhuis
- ▶ Entree (met bellentableau's en postbussen)

- Bouwvlak
- Groen inrichting terrein
- Nieuwe boom positie
- Bestaande boom positie
- (Half) verharding



Situatie Pannenstraat - Mooksestraat
Aantal woningen 18 + 4-6 33 park.pl.
Parkeerdek 570m² BVO

TAS:
 Brandweer
 Ambulance
 Vrachtauto

kavelgrootte
 Fase 2
 uit te wisselen

440m²
 90/120m²

--- Kavelgrens algemeen
 --- Bestaande kavelgrens
 --- Nieuwe kavelgrens

onderdeel
 Situatie P=+4000

tekeningnr.
 S010-00

datum
 01.03.2021

schaal
 1:500

formaat
 A3



* Grootte differentieerbaar 70-110 m²

onderdeel
Begane grond

tekeningnr.
S010-01

datum
15 03 2021

schaal
1:500

formaat
A3



Situatie Pannenstraat - Mooksestraat Schema situatie verd. 1



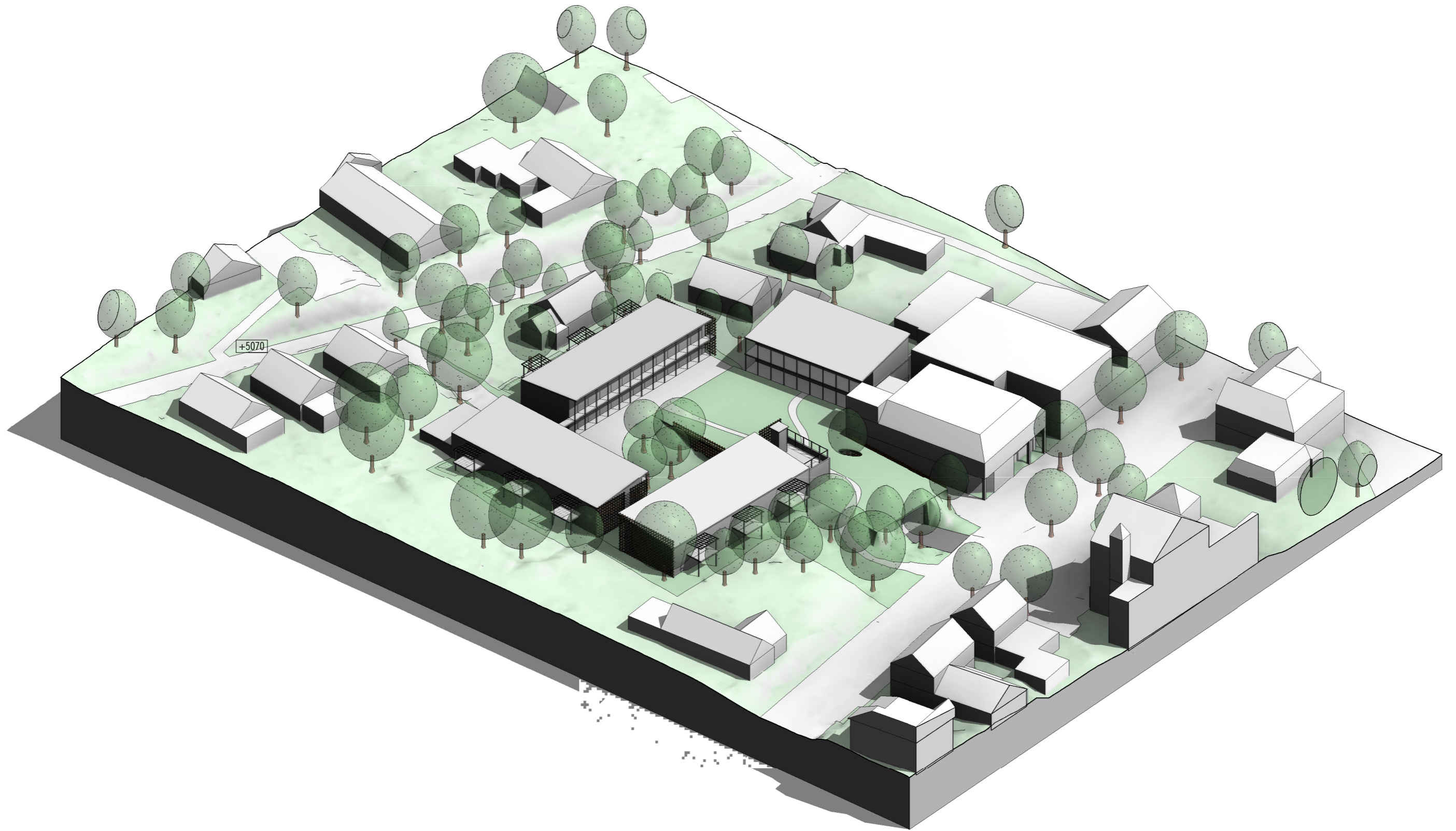
Bestaand aanzicht Pannenstraat



Ontwerp aanzicht Pannenstraat



Binnenhof, verenigingstuin



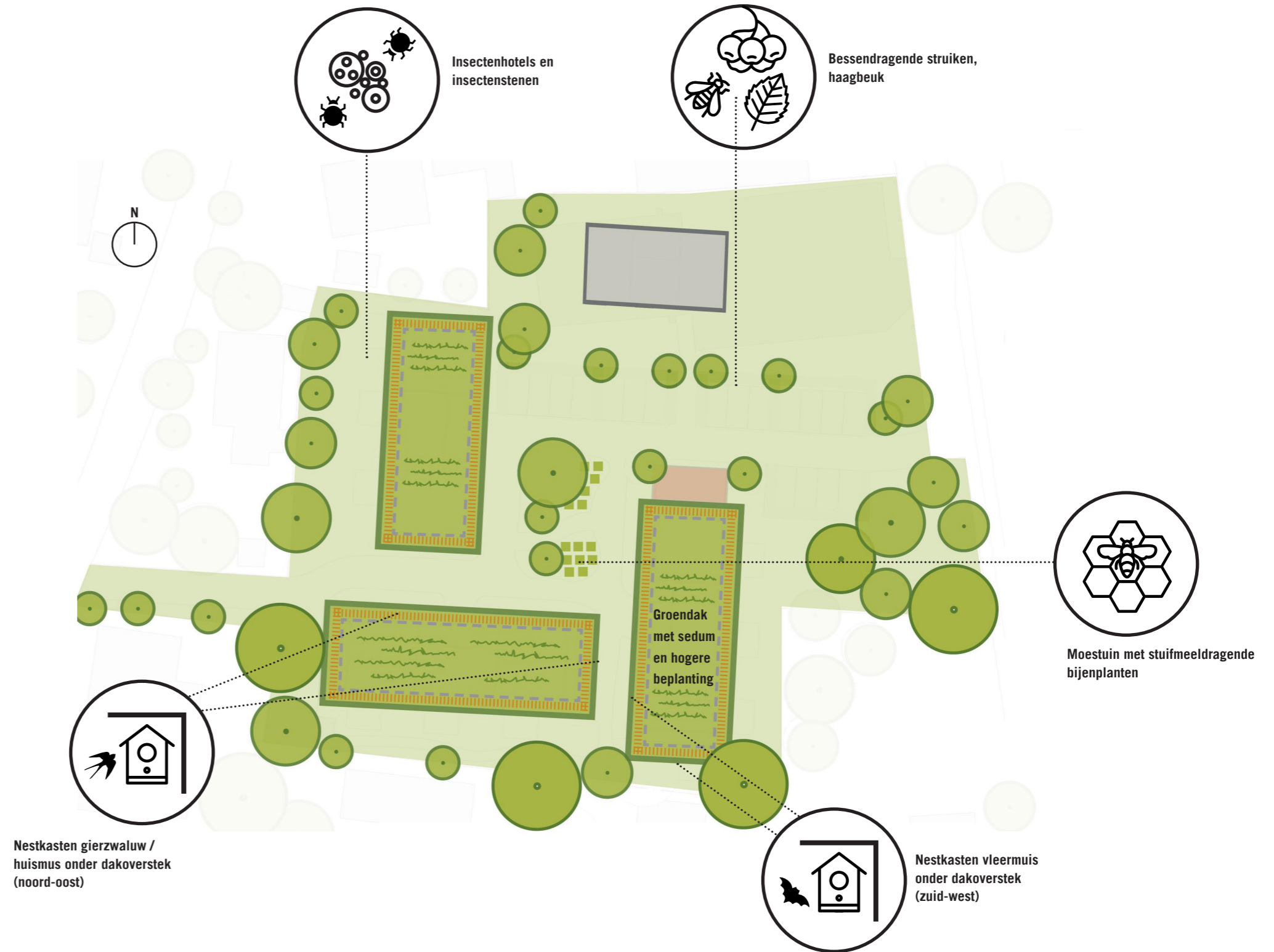
Vogelvucht aanzicht structuurmodel

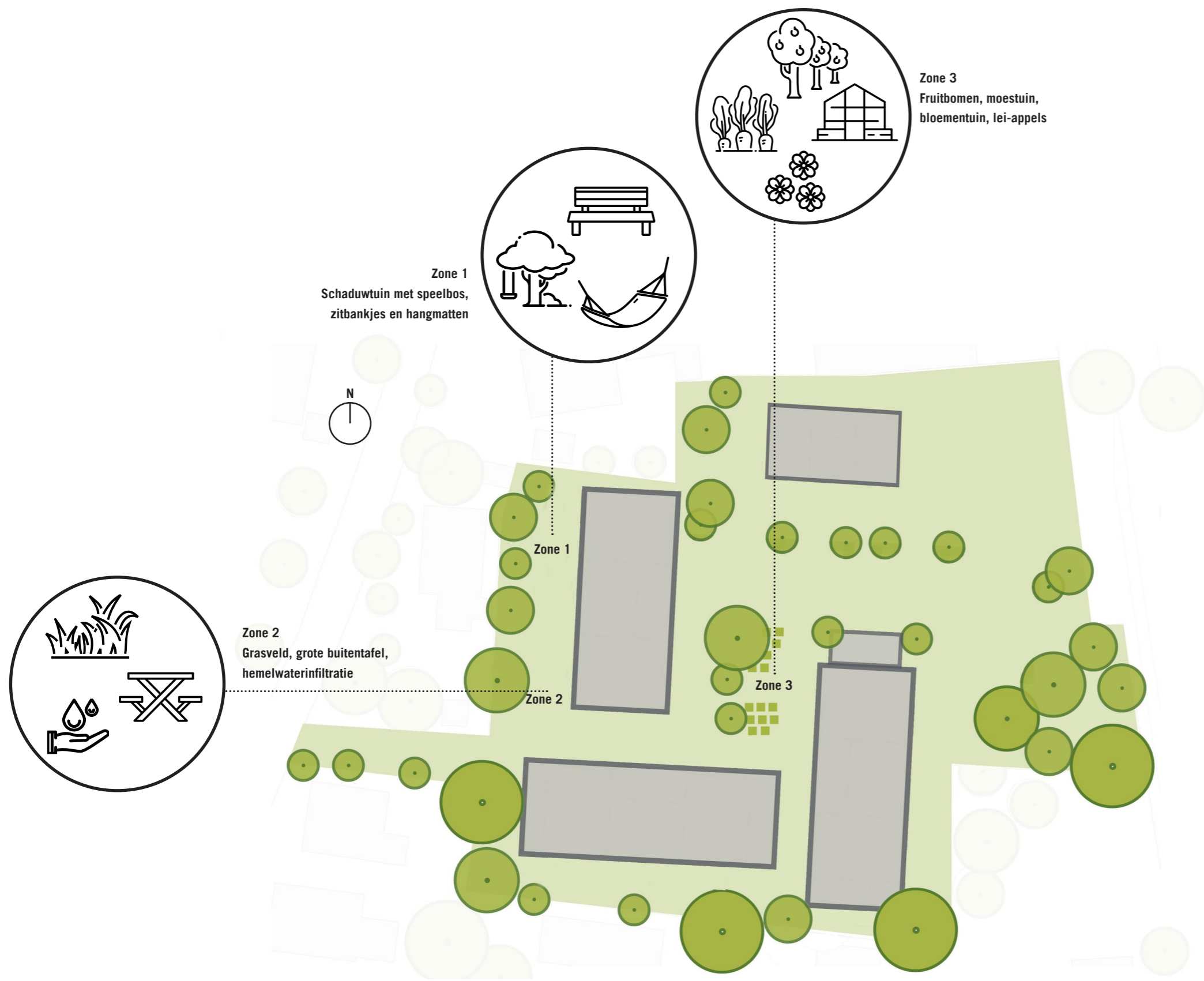
3. Natuur- inclusiviteit

Het terrein aan de Pannenstraat vertegenwoordigt voor ons veel meer dan een perceel waarop gebouwd kan worden. Als we de plek bezoeken dan betreden wij een oase van rust. In het ontwerp zorgen we ervoor dat deze groene oase behouden blijft ook al verrijst er nieuwbouw. Leden van de vereniging benadrukken dat hun keuze voor deze locatie samenhangt met het woongenot in een natuurlijke leefomgeving.

3.1 natuurinclusief gebouw

De bestaande entree aan de Pannenstraat wordt nog groener, met meer bomen, ingericht en biedt toegang tot alle wooneenheden en een gemeenschappelijk binnenhof. Dit wordt een belangrijke ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers. Het groene karakter van de tuin zet zich voort in de architectuur van de nieuwbouw door de keuze voor elementen uit natuurinclusief bouwen. Dakoverstekken rusten op kolommen die rondom het gebouw staan waarlangs bloeiende klimplanten omhoog groeien tot aan de rand van het groene dak. De voorkant van de locatie krijgt één integrale groene uitstraling, niet ontsierd door parkeerplaatsen, fietsen of individuele afgescheiden tuintjes. De binnenhof wordt verfraaid met bankjes waar buurtbewoners elkaar ontmoeten en van de avondzon kunnen genieten. En verder kiezen we voor een groene zone van laagblijvende bodembedekkers. Het dak krijgt een dikte van meer dan 30 cm om 'hoger groen' te kunnen toepassen in combinatie met PV(T) panelen op de arcade / kloostergang.





3.2 leefomgeving voor dieren

Wij willen het leefgebied van dieren handhaven en bevorderen.

Middels het ontwerp voor de locatie worden verschillende mogelijkheden benut om een rijke biodiversiteit te realiseren!

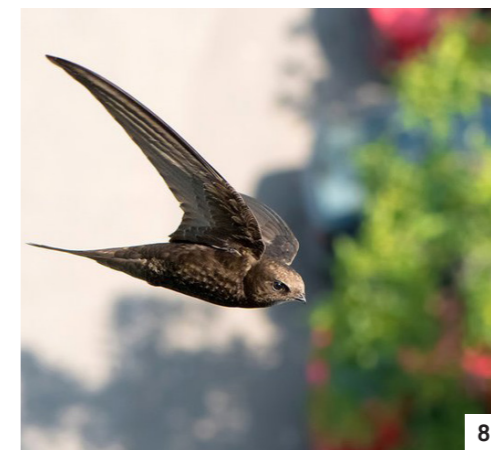
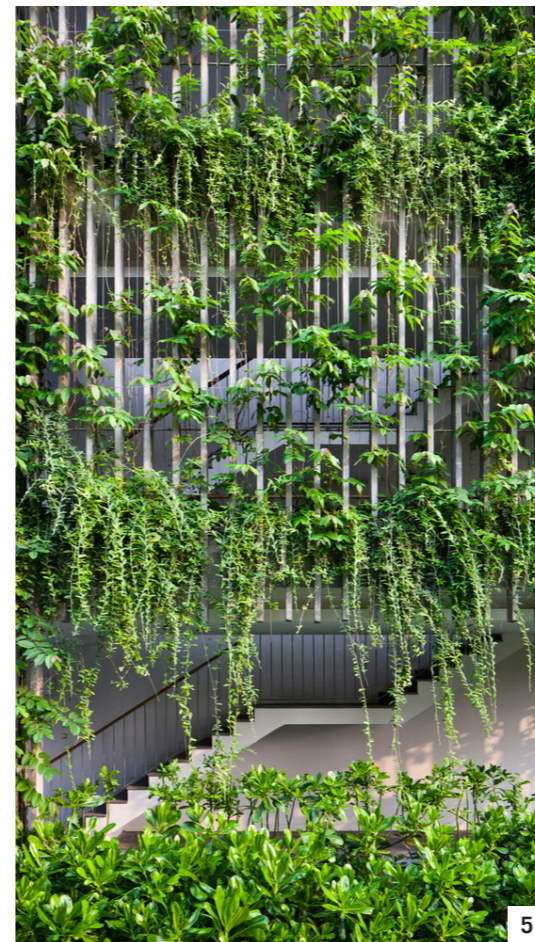
Onder de dakoverstekken worden nestplaatsen voor gierzwaluwen en huismussen aangebracht in clusters op de noord- en oost-zijde.

Voor de vleermuizen worden winterverblijfplaatsen aangebracht aan de zuid- en westzijde. Door deze nestplaatsen onder het dakoverstek te hangen is er minder gevaar voor aanvliegslachtoffers.

Extra aandacht vraagt de periode van de bouwwerkzaamheden, waarin wij moeten zorgen voor vervangende nestgelegenheden.

We kiezen voor een indirect verlichtingssysteem met groen en afgeschermd licht dat pas inschakelt als iemand passeert. In de tuin worden vogelkastjes, insectenhôtels en insectenstenen geplaatst. Daarnaast zal bij de keuze voor beplanting, bijvoorbeeld bessendragende struiken, hulst en haagbeuken, rekening worden gehouden om een aantrekkelijk leefomgeving te creëren voor diverse dieren.

In de binnenhof komen moestuintjes, geurende kruiden en bloemen in bakken, ook voor de wilde bijen en andere insecten. Wij streven naar een gevarieerde vegetatie waarbij in ieder seizoen weer andere planten bloeien.



1. Pleintje referentie project de Getijden

4. Klimplanten bij kolommen

2. Ommetje kloostertuin

5. Groengevel bij trappenhuis

3. Moestuintje op woondek

6. Bessendragende struiken

4. Duurzaamheid

4.1 fysieke duurzaamheid

4.1.1 Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid

We kiezen voor toekomstgericht bouwen: energiezuinig, levensloopbestendig en waar mogelijk circulair.

We hebben ons georiënteerd op eisen die gesteld worden aan toekomstgericht bouwen. Daarnaast willen we voor alle thema's binnen de GPR systematiek minimaal een 8 scoren!

Gezamenlijk bouwen heeft het voordeel dat we gemeenschappelijke duurzame voorzieningen kunnen aanbren- gen voor alle bewoners en de kosten daarvoor ook delen. Duurzaamheid is ook voor architectenbureau NEXIT een vanzelfsprekendheid. Het beperken van energieverbruik, transport, bouwtijd, materialen en gewicht zijn belang- rijke uitgangspunten evenals het optimaliseren van zelfvoorzienende energieopwekking, klimaatbestendig- heid en biodiversiteit.

Het adagium van NEXIT is: 'Being green is doing more with less', ingegeven door de visie dat vooral vraagbeperking leidt tot een duurzamer leven. Meer met minder dus naar hedendaagse analogie van Ludwig Mies van der Rohe's motto 'Less is More'.

4.1.2 Hemelwaterafvoer loskoppelen van het riool

De hemelwaterafvoeren worden niet aangesloten op de riolering. In de gemeenschappelijke tuin wordt gezorgd voor ondergrondse infiltratie met overloop. De afvoer van hemelwater wordt verminderd door de keuze voor vege-

tatiedaken. Daarnaast vangen we hemelwater deels op in opslagtanks voor bewatering van de tuin. De gehele tuin blijft bovendien onverhard, wat de natuurlijke infiltratie van regenwater waarborgt. We onderzoeken of het benut- ten van het hemelwater voor bijvoorbeeld het doorspoe- len van het toilet of voor het doen van de was, haalbaar is.

4.1.3 Circulaire bouwmaterialen

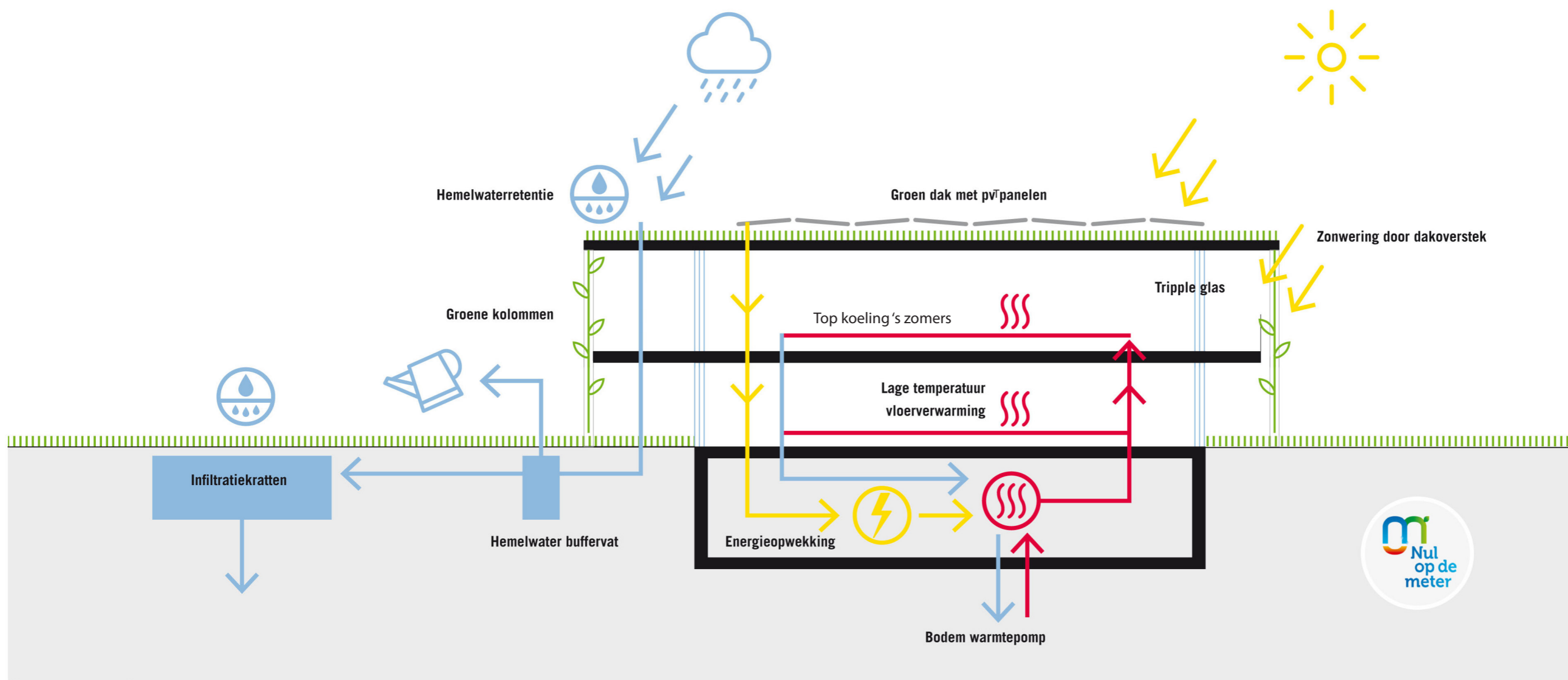
Wij streven naar het toepassen van zoveel mogelijke duurzame materialen met een zo laag mogelijke impact op het milieu. We onderzoeken de toepassingsmogelijk- heden van het CLT (Cross-Laminated Timber) bouwsys- teem in combinatie met houten gevelafwerkingen. De woningen zullen gasloos en als Nul Op de Meter wonin- gen worden uitgevoerd. Alle constructies worden zoveel mogelijk in het zicht gelaten zonder onnodige afwerkla- gen.

4.1.4 Groen ontwerp

We kiezen voor een groen ontwerp waarin de groene oase van een kloostertuin wordt weerspiegeld. Dat is terug te zien in de keuze voor vergroening langs de kolommen, in de voortuin en op het woondek. In combinatie met het dakoverstek dat aangebracht wordt langs alle ge- vels, brengt dit verkoeling in de woningen in de zomer. In de uitwerking van het ontwerp wordt bij de hoeveelheid ramen rekening gehouden met de oriëntatie op de zon, zodat er optimaal gebruik gemaakt kan worden van de instraling, zonder oververhitting.



1. PV panelen
2. Cross Laminated Timber bouwsysteem



Duurzaam energieconcept en watermanagement

4.1.5 Warmwatervoorziening, verwarming en koeling

Een duurzaam woongebouw is een comfortabel gebouw dat geen fossiele energie meer nodig heeft. Het is een hoogwaardig geïsoleerd gebouw dat is opgetrokken uit slechts een beperkte hoeveelheid materialen die duurzaam gemaakt kunnen worden en recyclebaar zijn. Onnodige afwerkklagen worden vermeden door de constructies waar mogelijk in het zicht te laten.

Bij het streven naar een energiezuinig gebouw zijn we uitgegaan van de normen die in de GPR-methodiek gangbaar zijn. Voor de verwarming en koeling van onze woning- en zetten we in op de benutting van bodemenergie (met een brine-water-warmtepomp) en zonne-energie (PVT-panels) in een collectief systeem. Zo worden de leden van de woonvereniging tevens mede-eigenaar van hun eigen 'energiecentrale'. Hiervoor wordt een grote technische ruimte gereserveerd (bij de bergingen). Gezien het aantal wooneenheden is het aanleggen van een eigen warmtewerk, dat bestaat uit een gesloten systeem met bodemwarmtepompen en vloerverwarming, een goede oplossing. We kunnen zo voldoen aan de Nul-Op-de-Meter standaard. We kiezen voor driedubbele beglazing (triple glas) voor optimale isolatiewaarde van de glaspartijen.

4.2 duurzaam woonconcept

Ons uitgangspunt is een duurzaam gemeenschappelijk woonproject in een sociale en gezonde leefomgeving waar

mensen graag willen wonen, nu en in de toekomst. We sluiten hiermee aan bij het 'Actieplan wonen 2020 Gemeente Berg en Dal' en de sociaal-culturele trends in het wonen, zoals al in 2009 geformuleerd in het rapport 'Wonen in ruimte en tijd' (VROM-raad): "de directe woonomgeving delen met gelijkgestemden die op een duurzame manier kunnen samenleven".

4.2.1 Een gebouw om te wonen én te ontmoeten

Het complex wordt zo ontworpen dat er vele mogelijkheden zijn om elkaar gepland maar ook toevallig te ontmoeten. Denk hierbij aan de gemeenschappelijke ruimte, de binnenhof, de parkeerplaats, de fietsenstalling, of onder de arcades voor de gebouwen. De gemeenschappelijke ruimte is multifunctioneel, welke eenvoudig om te vormen is van huis (koffie) kamer tot vergaderzaal of atelier, gezamenlijke eetruimte tot kaarttafel, borreltafel of spel&sportruimte. Een gastenverblijf biedt mogelijkheid om mensen te laten logeren wanneer daar in de eigen woning te weinig plaats voor is. Deze voorzieningen worden door alle bewoners gezamenlijk gefinancierd, deels door de besparing op de eigen individuele ruimte.

4.2.2 Levensloopbestendig

Binnen de diversiteit aan woningen zijn alle woningtypen levensloopbestendig, rolstoeltoegankelijk en bereikbaar met een lift. Bij de appartementen worden de galerij (woonstraat) en de balkons gecombineerd zodat er een buiten-

Wij willen in onze nieuwe levensfase kleiner, in een veilige omgeving wonen, met ruimte en aandacht voor elkaar.

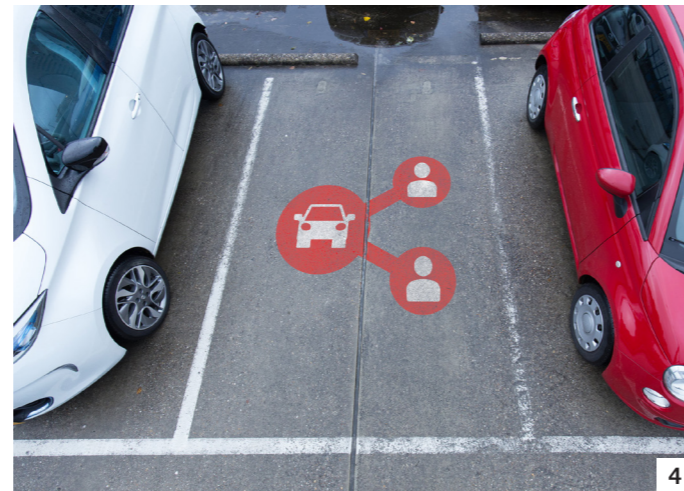
Wim (67 jaar) Bemmelen

ruimte ontstaan die voorziet in de gewenste ontmoeting en aanspraak. Het terloops ontmoeten van je burens zorgt ervoor dat de stap om hulp te vragen of bieden kleiner wordt, wat bijdraagt aan de sociale cohesie in de woongemeenschap.

4.2.3 Goed nabuurschap

Wij willen een veilige kleinschalige gemeenschap zijn en een inclusieve woonomgeving bieden. We steken de handen uit de mouwen, zetten ons in en nemen verantwoordelijkheid voor een hoge kwaliteit van leven. We zorgen samen voor een goede leefomgeving. We bieden elkaar wanneer gewenst hulp en durven er ook om te vragen. Samen delen is voor de leden een uitgangspunt. Delen is duurzaam, goedkoper en stimuleert sociaal contact. Daarom delen we onder andere een opslagruimte met tuin- en tuinmeubilair, gereedschap, deelauto en leenfietsen, en wateropslag voor de tuin. Ook zorgen we voor een

ruilkast, zodat ongebruikte spullen een nieuwe bestemming kunnen krijgen, bij elkaar en anders bij een goed doel of een recyclepunt. Er komt een gemeenschappelijke afvalverzameling nabij de bergingen. Naast dat we met elkaar betrokken willen zijn, gaan we actief deelnemen aan het leven in de buurt en willen we uitnodigend zijn naar buurtgenoten die belangstelling hebben voor deelname aan activiteiten in ons woonproject.



- 1. Gezamenlijke (moes)tuin
- 2. Ruilkast
- 3. Deelfiets (electrisch)
- 4. Deelauto (electrisch)
- 5. Gezamenlijke woonkamer
- 6. Goed nabuurschap

Bijlage

het dagelijks bestuur van de vereniging bestaat uit 3 leden:

Voorzitter: Wim Derksen

Secretaris penningmeester: Jan van Loon

Bestuurslid: Peter Meyers

De vereniging is divers van samenstelling van personen vanaf 55+ jaar
en telt nu 48 huishoudens c.q. 78 personen waarvan 81% uit de gemeente Berg en Dal.

De woonvereniging bepaalt de toewijzing van de appartementen, daarmee blijven de doelstellingen van de vereniging gewaarborgd.

Colofon

Initiatief

Vereniging Groesbeekse Knarren, Groesbeek

CPO begeleiding

BIEB bouwen in eigen beheer, Eindhoven

Henk Vlemmix

Architect

NEXIT architecten, Arnhem

Wilbert de Haan, Onno van Ark en Rien Gerdes.



