

NIJKERKERSTRAAT AMERSFOORT OMNIA

HAALBAARHEIDSONDERZOEK GEMENGD WONEN



INLEIDING

LOCATIE
Nijkerkerstraat, Amersfoort

De locatie is een deel van een kavel in het buitengebied van Amersfoort, nabij knooppunt Hoevelaken. De locatie is aan de voorzijde gelegen aan de Nijkerkerstraat. Aan weerszijden bevinden zich boerderijen.

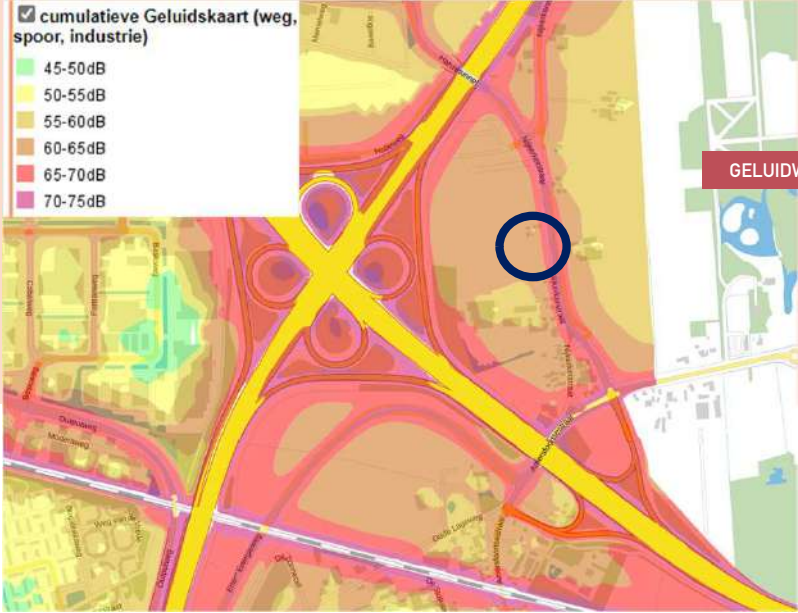
Aan de Nijkerkerstraat is ook het Gazelle Experience Centre gelegen. Vanuit deze locatie is ook een parkeerterrein voor vrachtwagens te bereiken. Deze grenst aan de achterzijde van de projectlocatie.

VRAAGSTELLING
De vraag aan OOK is om te kijken naar een nieuwe invulling van het kavel, waarbij huisvesting wordt gerealiseerd voor een gemengde doelgroep van statushouders en starters. De wens is om dit te realiseren d.m.v. prefab woningen.

PROGRAMMA
Tijdens het proces zal er onderzoek worden gedaan naar de positionering van het programma. Belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp zijn het creëren van een prettige, sociale leefomgeving die aansluit op de bestaande situatie en belendende bebouwing



QUICKSCAN MILIEUBEORDELING NIJKERKERSTRAAT

Geluid	bedrijven	Externe veiligheid	Trillingen	Geur
- Volgens afwijkingsbeleid mogelijk. - Geluidbelasting: max 65 dB. - Verkaveling en indeling in overleg bepalen. - Gevelwering 30 dB, aantonen met certificaat of berekening. I.v.m. ombouw knooppunt Hoevelaken mogelijk toename van de geluidbelasting en belemmeringen vanuit Rijkswaterstaat.	Aan noord- en zuidzijde zijn ook al woningen aanwezig. T.o.v. bedrijvigheid aan zuidzijde (Jonker) ligt er al een woning dichterbij, dus kan geen belemmering opleveren. Aan westzijde ligt nu een parkeerplaats voor vrachtwagens. Hier mag het verplaatsen van de auto's uitsluitend plaatsvinden tussen 7.00 uur en 19.00 uur. Vanuit akoestisch oogpunt was daarom sprake van een aanvaardbare situatie in relatie tot de bestaande woningen. Als tijdelijke woningen dichterbij parkeerterrein komen ontstaat er mogelijk een belemmering voor het bedrijf.	250 meter van snelweg → geen probleem. Komt wel dichterbij na ombouw knooppunt Hoevelaken. Zwaarwegend belang woningbouw → verantwoorden kan. 45 meter tot gasleiding → in invloedsgebied. Verantwoording nodig. Kans op ongeval met gasleiding is erg klein. Zwaarwegend belang woningbouw → verantwoorden kan.	Geen belemmeringen ☒ cumulatieve Geluidskaart (weg, spoor, industrie) 45-50dB 50-55dB 55-60dB 60-65dB 65-70dB 70-75dB 	Agrarisch bedrijf aan oostzijde Nijkerkerstraat geen belemmering, want al woningen aanwezig. Benodigde afstand van 50 meter wordt gehaald.

TIJDELIJK WONEN
Invulling afwijkingsmogelijkheden (paragraaf 6) Geluidsnota Amersfoort
Wet geluidhinder

Duur van bewoning en bestaand / nieuw	0-10 jaar, nieuwbouw
Indeling terrein / woning	Gesprek gunstige verkaveling en indeling
Onderzoek	Quick scan op basis van de geluidkartering. Geluidbelasting <60 dB Uitgaande van een standaard gevelwering van tenminste 20 dB is tijdelijk wonen sowieso mogelijk tot een geluidbelasting van 60 dB. De indeling moet in samenwerking met team milieu zo veel als mogelijk geoptimaliseerd worden. Hierbij is de situering van slaapgedeeltes een belangrijk aandachtspunt. Geluidbelasting >60 dB Gevelwering 30 dB standaard (aantonen). De indeling moet in samenwerking met team milieu zo veel als mogelijk geoptimaliseerd worden. Hierbij is de situering van slaapgedeeltes een belangrijk aandachtspunt.
Binnenniveau	Max. 40 dB
Extra	
Interne geluidwering	Bouwbesluit
Maximaal geluidniveau op de gevel per bronsoort (weg / spoor)	68 dB

PROGRAMMA VAN EISEN

- 40 eenheden
- circa 20-25 m2 GO
- 50% statushouders & 50% starters
- vragende & dragende bewoners
- minimaal 20 statushouders

PARKEERBALANS

De gemeente hanteert de volgende normen:

Statushouders	0.65 pp/10 bewoners
Starterswoningen	0.7 pp/woning
Bezoekers huur	0.3 pp/woning

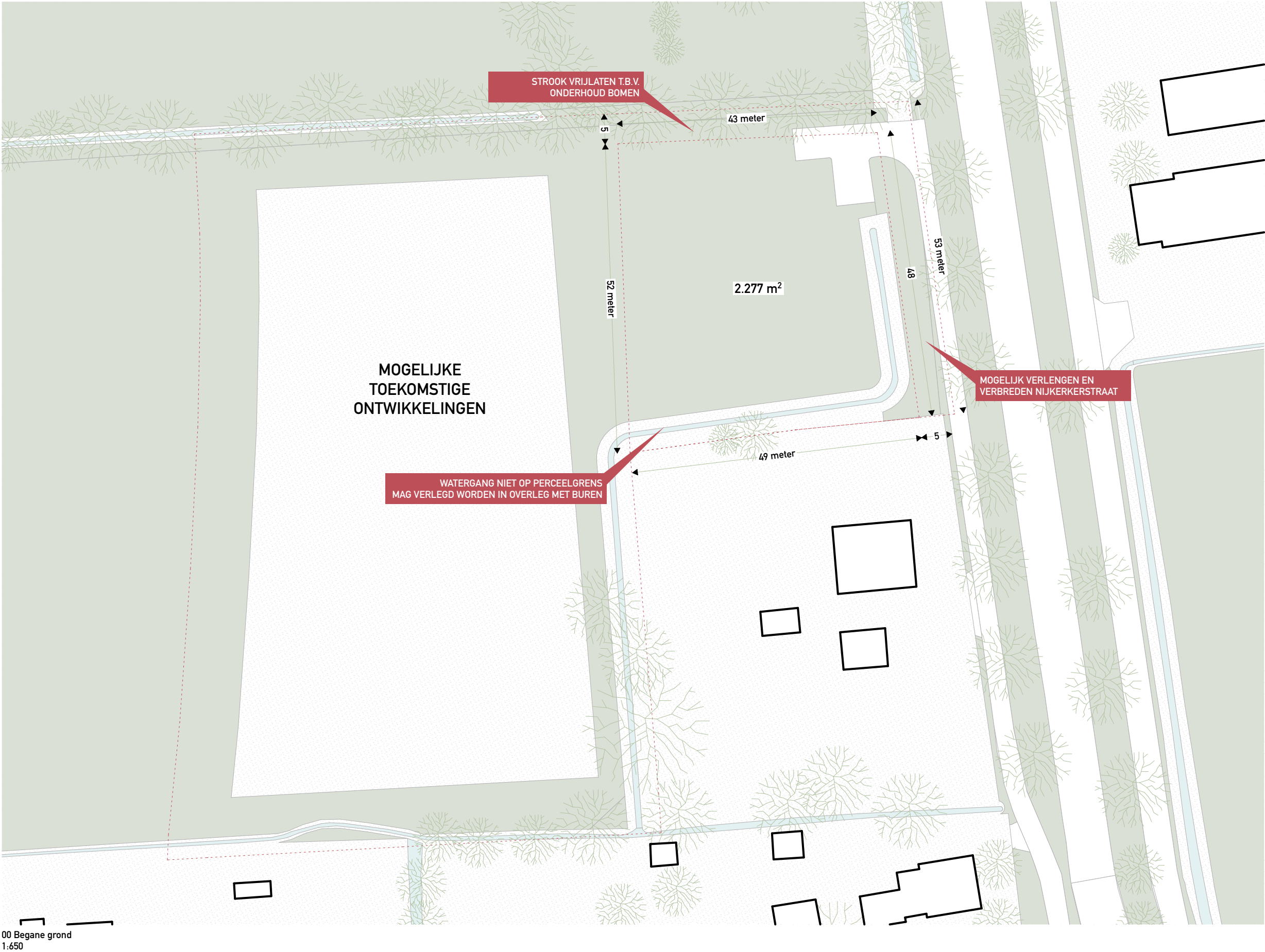
40 woningen, 20 statushouders en 20 starters

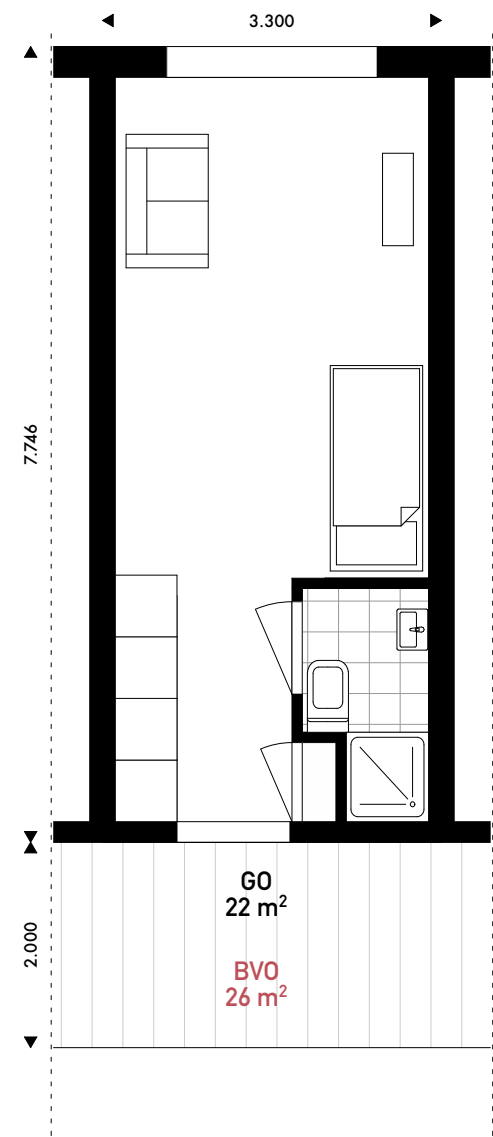
Statushouders	2 x 0.65	1,3
Starterswoningen	20 x 0,7	14
Bezoekers huur	20 x 0,3	6
		+
		21,3 = 22 pp

In de berekening van de parkeerbalans met aanwezigheidspercentages wordt het aantal benodigde parkeerplekken op het maatgevende moment 19 parkeerplekken.

Wanneer 1 deelauto en 3 deelfietsen worden aangeboden wordt het aantal benodigde parkeerplekken verlaagd naar 16.

Voor een gedetailleerde berekening van de parkeerbalans, zie de laatste bladzijde van dit document.





CONCEPT PLATTEGROND





GEMEENSCHAPPELIJKE KAS/ MOESTUIN



GEMEENSCHAPPELIJK ONTMOETINGSRUIMTE

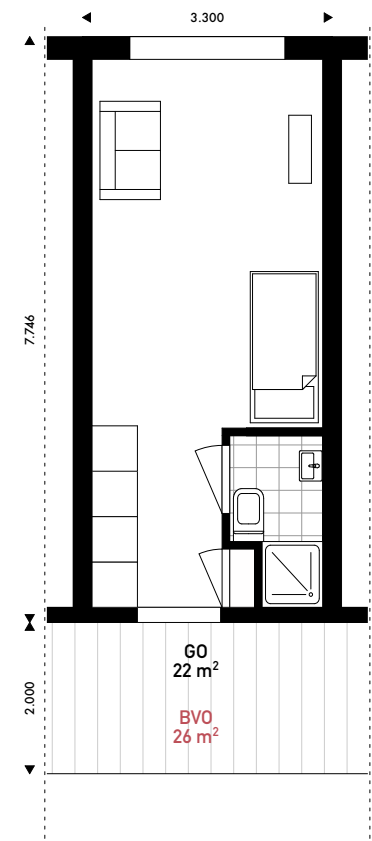


OMKIJKEN NAAR ELKAAR

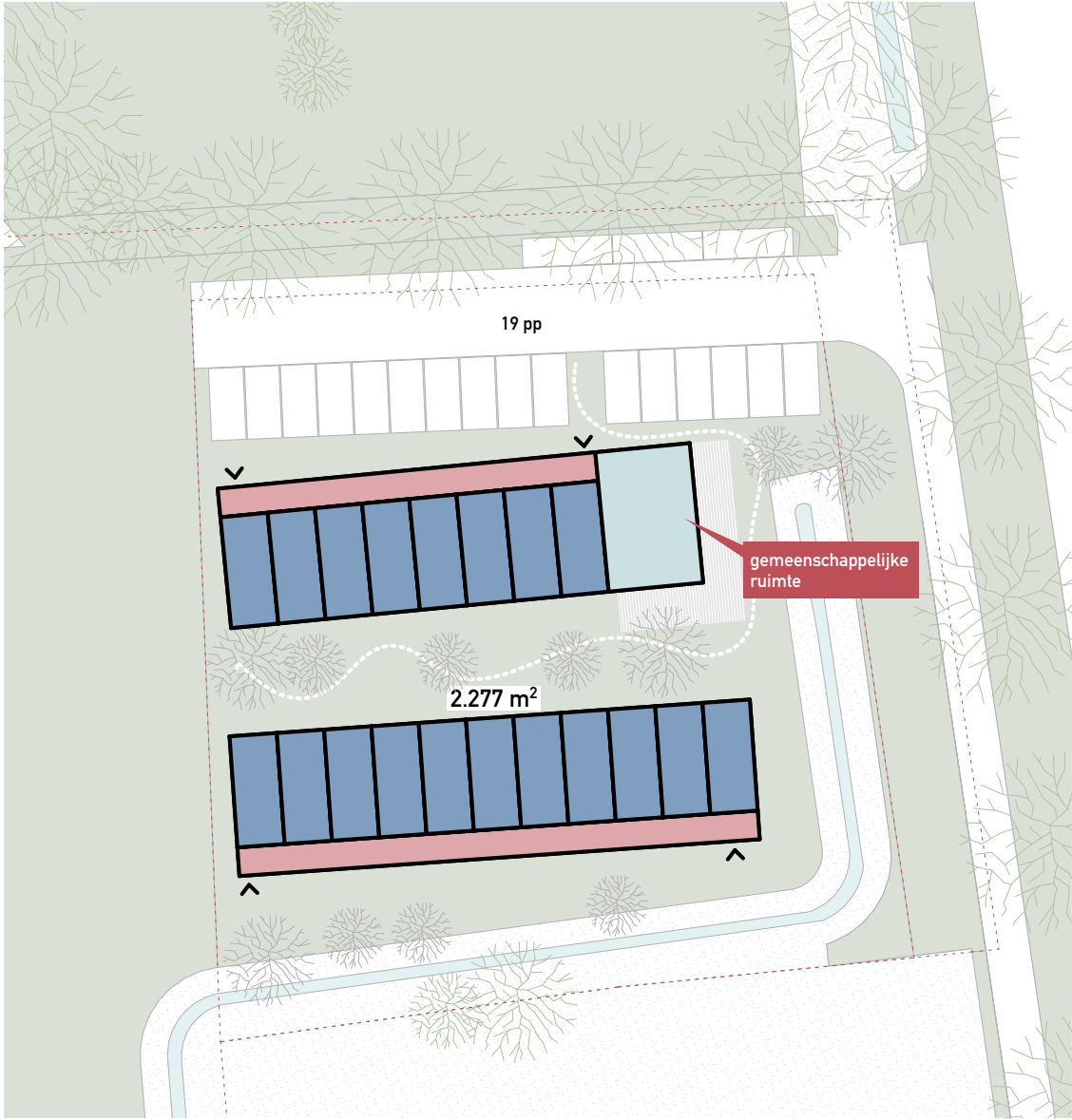


MEETSTAAT

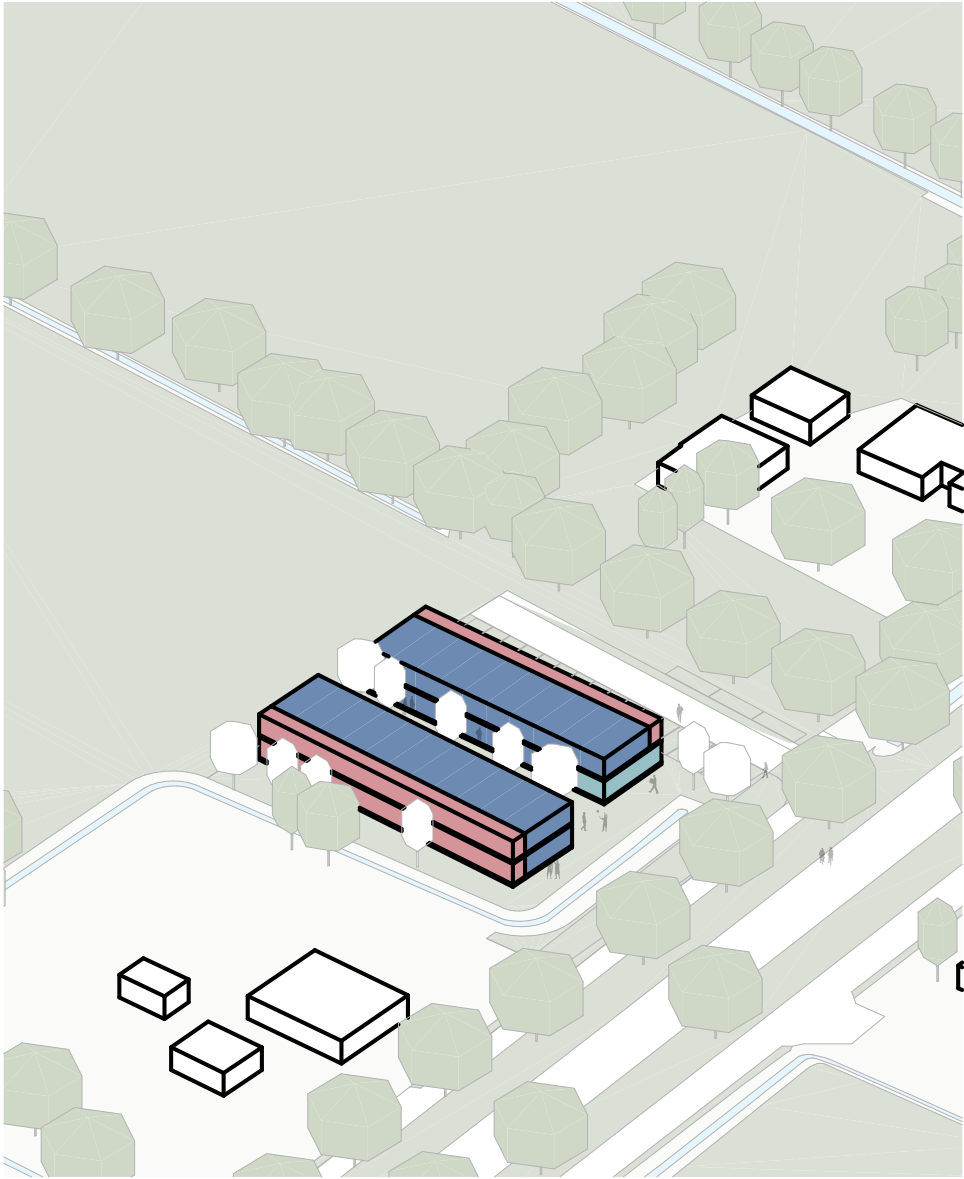
- 40 eenheden
- 7.7 x 3.3 meter
- 26 m2 BVO



Plattegrond
1:100



00 Begane grond
1:500

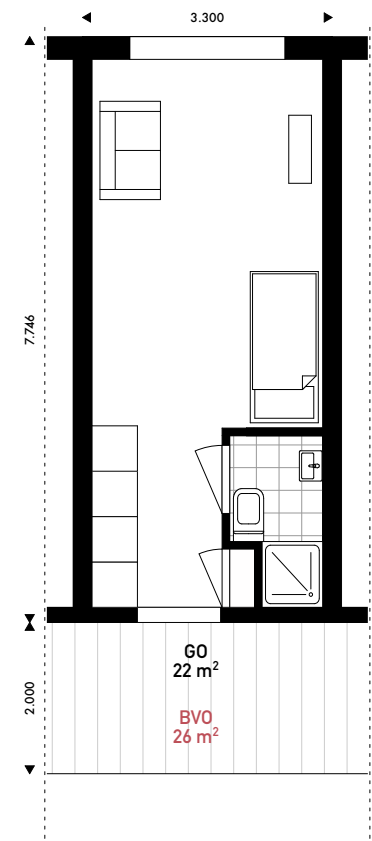


RENVOOI TELMODEL

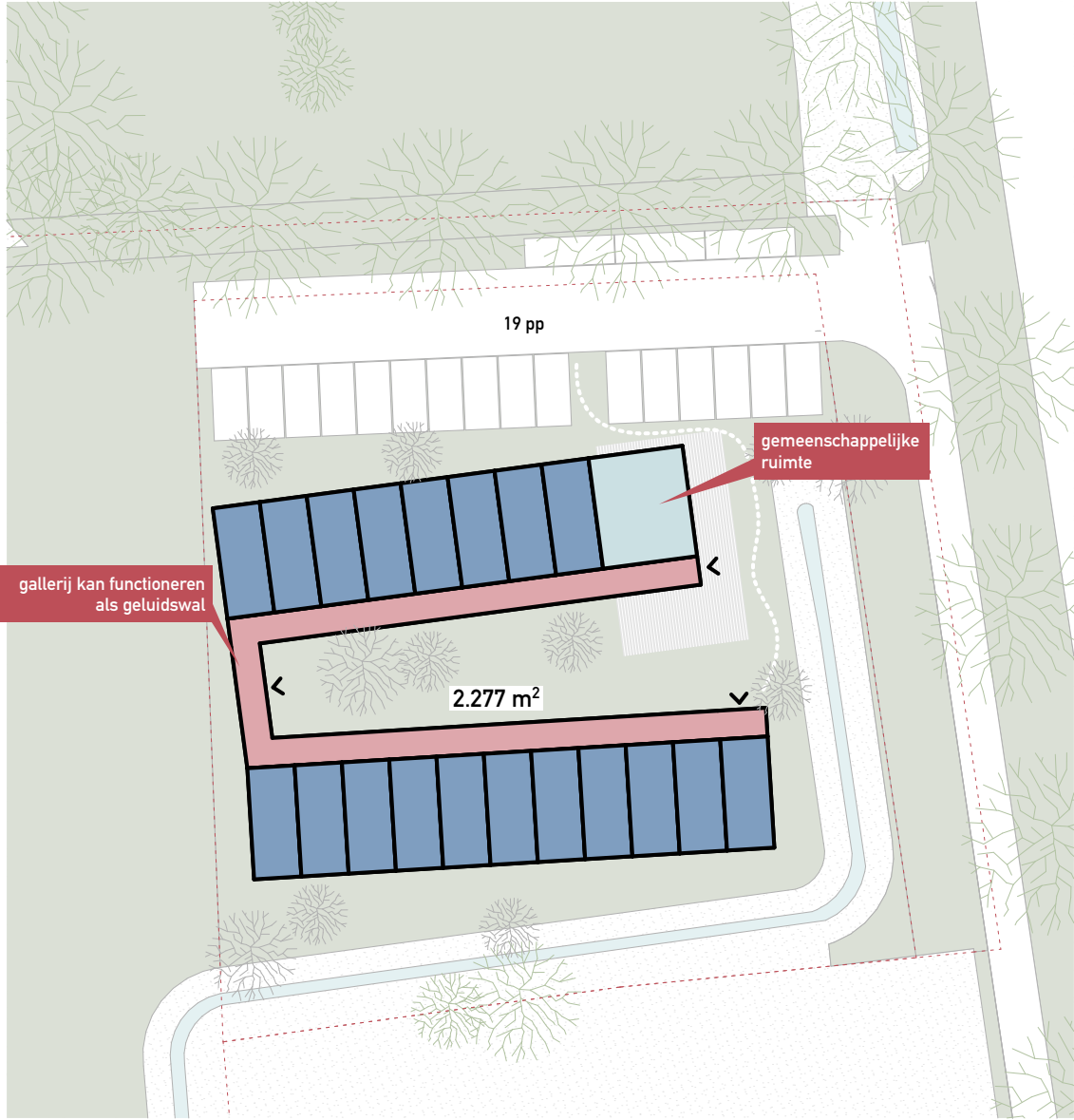
- Wonen (W)
- Verkeersruimte wonen (VW)
- Commercieel (C)
- Verkeersruimte commercieel (VC)
- Berging/techniek (B)
- Parkeren (P)
- Kavelgrens

MEETSTAAT

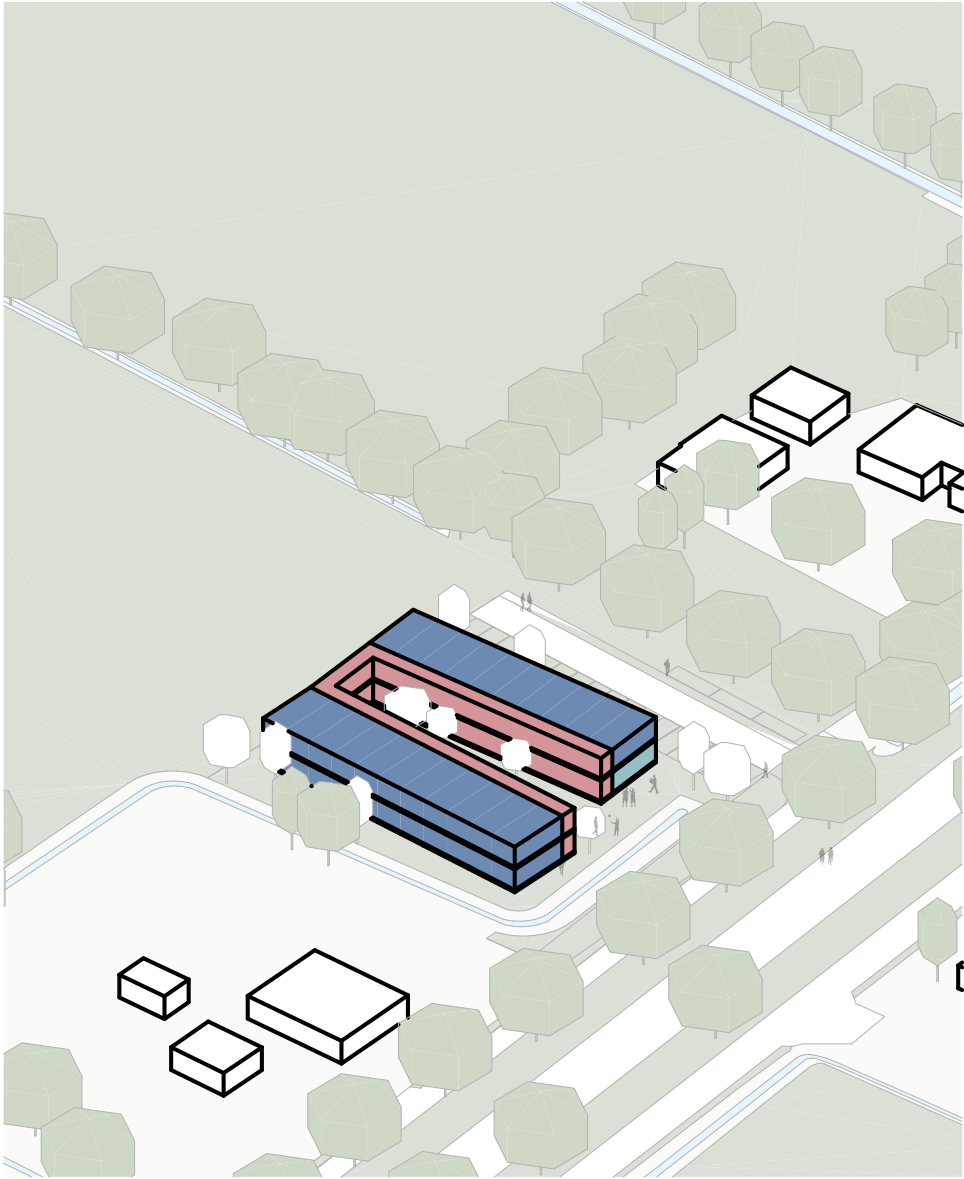
- 40 eenheden
- 7.7 x 3.3 meter
- 26 m2 BVO



Plattegrond
1:100



00 Begane grond
1:500



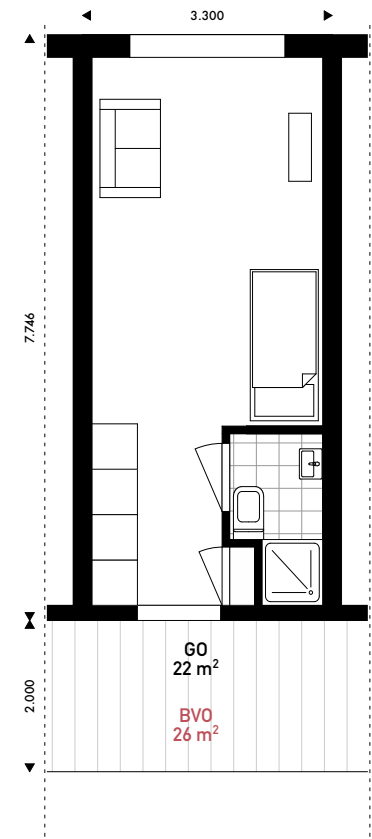
Isometrie
1:1000

RENVOOI TELMODEL

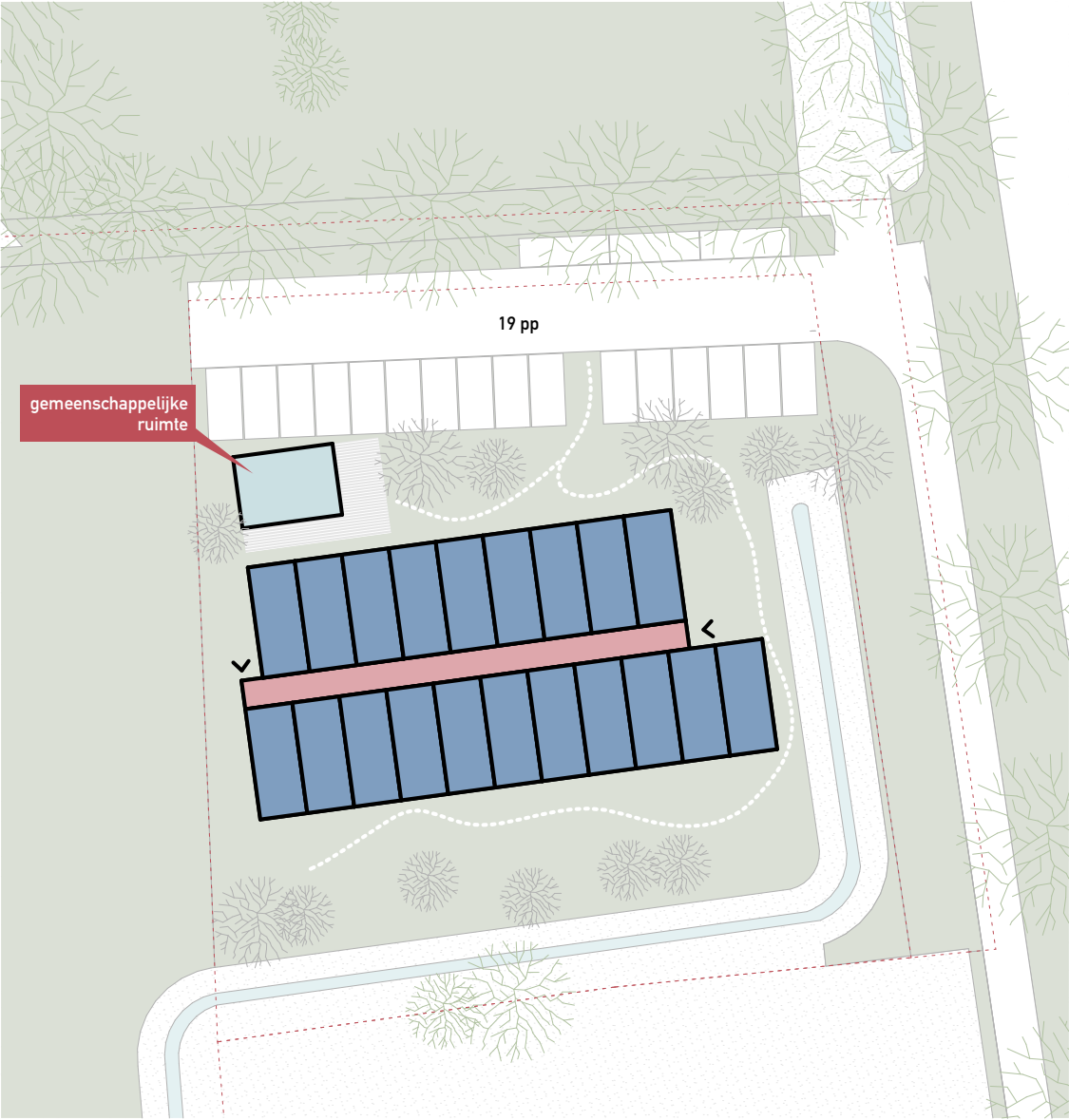
- Wonen (W)
- Verkeersruimte wonen (VW)
- Commercieel (C)
- Verkeersruimte commercieel (VC)
- Berging/techniek (B)
- Parkeren (P)
- Kavelgrens

MEETSTAAT

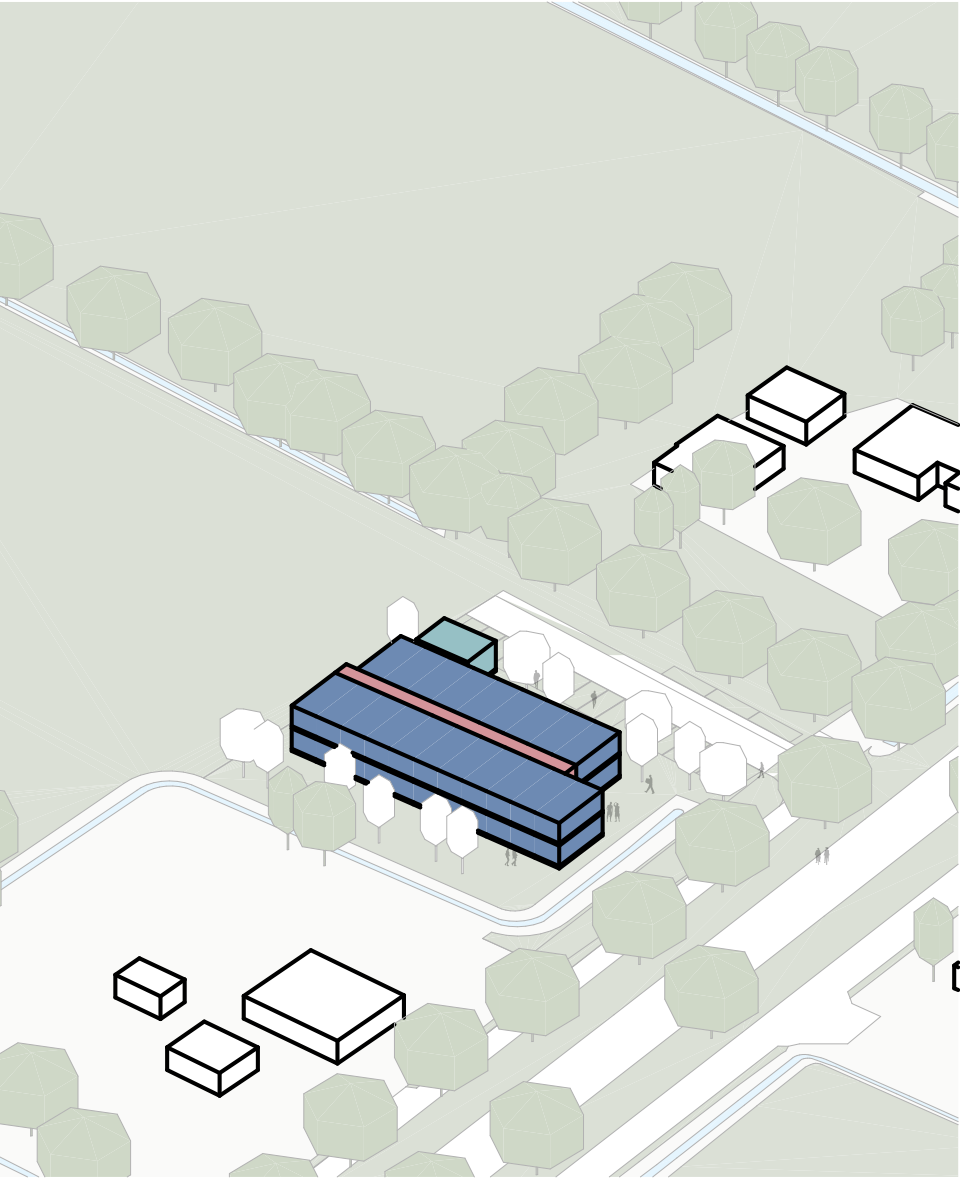
- 40 eenheden
- 7.7 x 3.3 meter
- 26 m2 BVO



Plattegrond
1:100



00 Begane grond
1:500



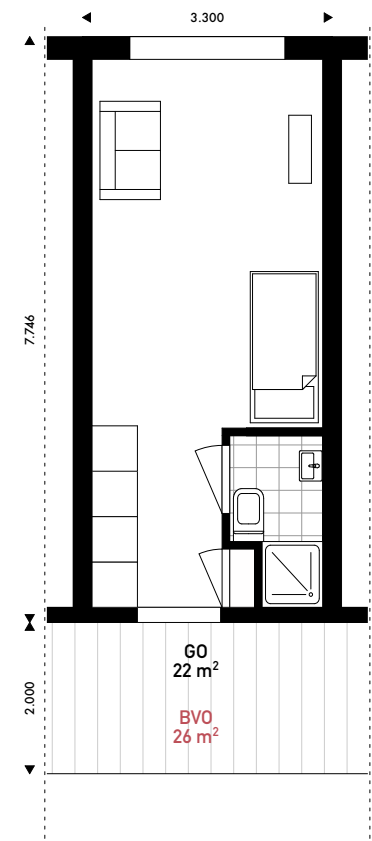
Isometrie
1:1000

RENVOOI TELMODEL

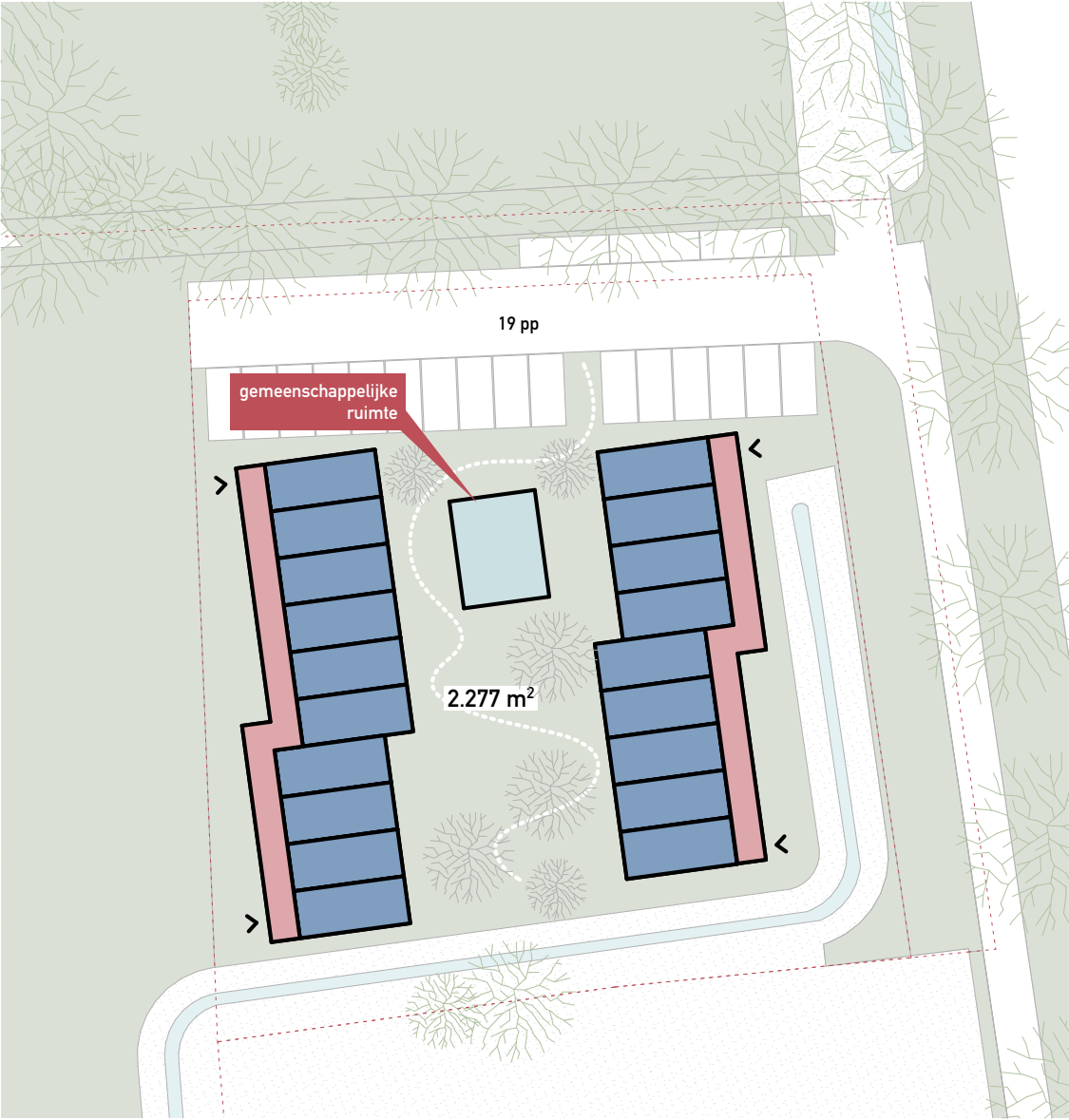
- Wonen (W)
- Verkeersruimte wonen (VW)
- Commercieel (C)
- Verkeersruimte commercieel (VC)
- Berging/techniek (B)
- Parkeren (P)
- Kavelgrens

MEETSTAAT

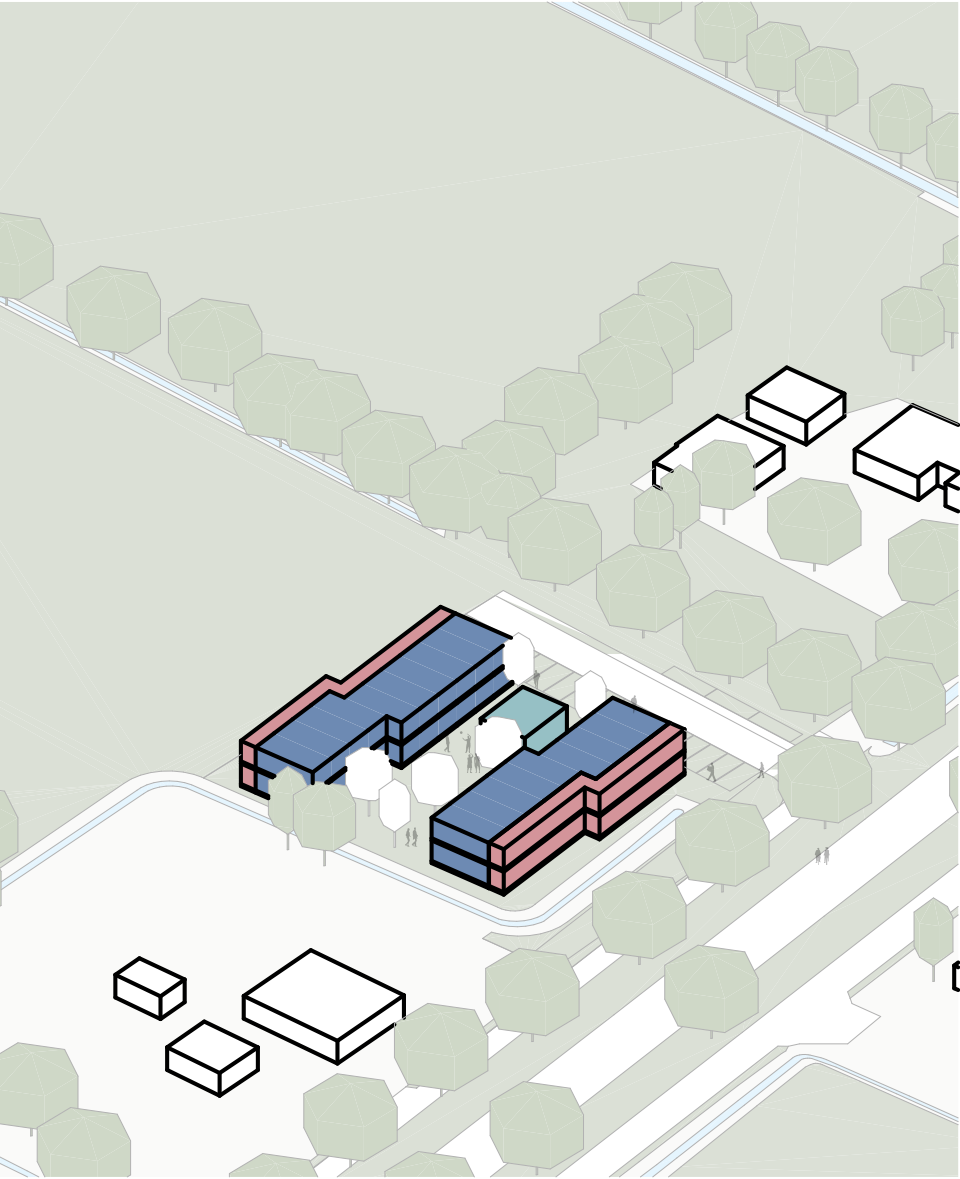
- 38 eenheden
- 7.7 x 3.3 meter
- 26 m2 BVO



Plattegrond
1:100



00 Begane grond
1:500



Isometrie
1:1000

RENVOOI TELMODEL

- Wonen (W)
- Verkeersruimte wonen (VW)
- Commercieel (C)
- Verkeersruimte commercieel (VC)
- Berging/techniek (B)
- Parkeren (P)
- Kavelgrens

PARKEERBALANS

Deze bladzijde geeft de parkeerbalans weer zoals deze door de gemeente Amersfoort is opgezet. Uitgangspunt in deze berekening is 40 wooneenheden.

De eerste berekening gaat om de parkeerbalans zonder deelauto's, de tweede berekening om de parkeerbalans met het aanbieden van deelauto's en deelfietsen.

PARKEERBALANS ZONDER DEELAUTO'S

Parkeerbalans Nijkerkerstraat				
Locatie: Rest Amersfoort	Norm	Eenheid	Aantal	Parkeereis
Starterswoningen <50m2	0,7	woning	20	14,00
bezoekers	0,3	woning	20	6,00
statushouders	0,65	per 10 bewoners	20	1,30
Subtotaal			20	21,30
Totaal				22

Parkeerbalans met aanwezigheidspercentages																	
Eis bij 100% bezetting		Werkdag ochtend pp		middag pp		avond pp		koopavond pp		nacht pp		Zaterdag middag pp		avond pp		Zondag middag pp	
Woningen	14,0	50%	7,00	50%	7,00	90%	12,60	80%	11,2	100%	14,00	60%	8,40	80%	11,20	70%	9,8
statushouders	1,30	50%	0,65	50%	0,65	90%	1,17	80%	1,0	100%	1,30	60%	0,78	80%	1,04	70%	0,91
Bezoek woningen	6,00	10%	0,60	20%	1,20	80%	4,80	70%	4,2	0%	0,00	60%	3,60	100%	6,00	70%	4,2
Parkeereis	21,3		8,3		8,9		18,6		16,4		15,3		12,8		18,2		14,9

Parkeereis hele ontwikkeling	
Aantal parkeerplaatsen op maatgevend moment is	19

PARKEERBALANS MET DEELAUTO'S

Parkeerbalans Nijkerkerstraat					
Locatie: Rest Amersfoort		Norm	Eenheid	Aantal	Parkeereis
Starterswoningen <50m2		0,7	woning	20	14,00
bezoekers		0,3	woning	20	6,00
statushouders		0,65	per 10 bewoners	20	1,30
Subtotaal				20	21,30
Totaal					22

Reductie parkeereis woningen door deelauto's en deelfietsen				
		Aantal pp		reductie in %
Parkeereis woningen volgens de norm bij 100% bezetting		Deelauto's/ Afgerond	14,0 pp	
Inzet deelauto's (1 : 5)		1,00	-2,80 pp	-20% (max 20%)
Inzet deelfietsen (2: 1)		3,00	-1,40 pp	-10% (max 10%)
Parkeereis woningen met inzet deelauto			9,80 pp	

Parkeerbalans met aanwezigheidspercentages																	
Eis bij 100% bezetting		Werkdag ochtend pp		middag pp		avond pp		koopavond pp		nacht pp		Zaterdag middag pp		avond pp		Zondag middag pp	
Woningen	9,80	50%	4,90	50%	4,90	90%	8,82	80%	7,8	100%	9,80	60%	5,88	80%	7,84	70%	6,86
Statushouders	1,30	50%	0,65	50%	0,65	90%	1,17	80%	1,0	100%	1,30	60%	0,78	80%	1,04	70%	0,91
Bezoek woningen	6,00	10%	0,60	20%	1,20	80%	4,80	70%	4,2	0%	0,00	60%	3,60	100%	6,00	70%	4,2
Deelauto's	1,00		1,00		1,00		1,00		1		1,00		1,00		1,00		1
Parkeereis	18,1		7,2		7,8		15,8		14,1		12,1		11,3		15,9		13,0

Parkeereis hele ontwikkeling	
Aantal parkeerplaatsen op maatgevend moment is	16



OOK
Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
033 4893320
www.ookarchitecten.nl

Opdrachtgever
Omnia Wonen
Postbus 418
3840 AK Harderwijk

Projectinformatie
OOK1212
NIJKERKERSTRAAT AMERSFOORT OMNIA
AMERSFOORT

