



opzOOM

bedenkt woonconcepten



cover dijkwoning
wonen in een nieuwe woonwijk
De Stelt Zuid, Nijmegen • in opdracht van Heijmans
• nieuwbouw van 38 woningen rondom een
fruitboomgaard en aan de rivierdijk • start bouw 2021

opZOOM
architecten bv www.opzoom.nl



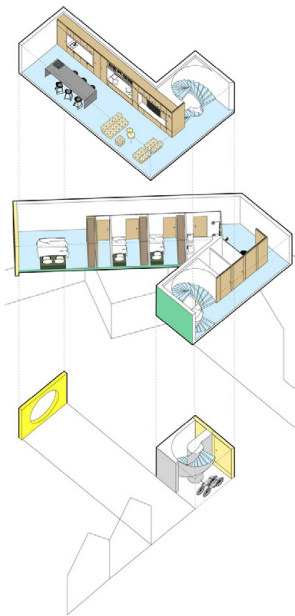
woonconcepten

Niets is zo belangrijk als een dak boven je hoofd, een eigen, veilige plek waar het goed toeven is!

Wat de specifieke woonwensen onder dat dak zijn, is heel divers, net zo divers als onze samenleving zelf. Het is afhankelijk van leefstijl, samenstelling van het huishouden, van de levensfase van de bewoners, van het besteedbaar inkomen, en zo verder.

Woonwensen veranderen sterk door de jaren heen, en zijn vaak direct gekoppeld aan aspecten die sociaal maatschappelijk of economisch spelen. Zo blijven mensen met een zorgvraag, waaronder ouderen, steeds langer thuis wonen, werken we vanwege corona meer thuis, en worden er door de woningkrapte steeds compactere woningen gebouwd. Daarom is het belangrijk om woningen te bouwen die flexibel zijn naar de toekomst toe, kunnen verkleuren naar gelang de doelgroep, en zo blijvend waarde creëren.

Om kort te gaan: twee lagen met een kap en twee-onder-een-kap voldoen nog steeds!, maar de wereld om ons heen vraagt ons telkens weer om mee te denken over vernieuwende woonconcepten, die passen bij deze tijd. Dat doen we met veel plezier!

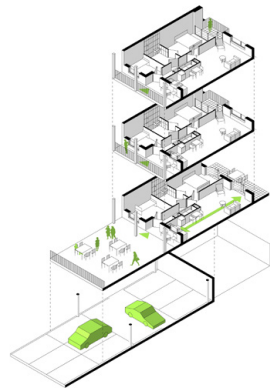


wonen op een nieuwe plek in stad of dorp
BIRDHOUSE, Leiden • in opdracht van Stichting
ArchiScienza en RAP • nieuwbouwwoning in het
centrum van Leiden • prijsvraag 2019

wonen...

- 1 met oog voor elkaar
- 2 in een nieuwe woonwijk
- 3 met nieuwe burens
- 4 in een slim compact huis
- 5 met aandacht en zorg
- 6 in de binnenstad
- 7 op een nieuw erf
- 8 en er zelf over mee praten
- 9 en zelf meeklussen
- 10 boven winkels
- 11 met uitzicht
- 12 met alle ruimte en comfort
- 13 met nul op de meter
- 14 in een voormalig klaslokaal
- 15 in eigen atelier

Ruimte voor ontmoeting! Vlakbij het centrum van Ede en haar voorzieningen ontwierpen we ruim 50 levensloopgeschikte appartementen rond een gezamenlijk openbaar hof. Eén appartement dient als ontmoetingsruimte en uitvalsbasis voor onder andere de thuiszorg. De bewoners wonen er zelfstandig, maar tegelijkertijd ook samen, met veel oog voor elkaar. Noaberschap en het stimuleren van samen wonen worden waar mogelijk geïntegreerd in onze woonprojecten, heel natuurlijk en vertrouwd.



Bunschoterhof, Ede In opdracht van Woonstede, ism Vilente • 56 levensloopbestendige huurappartementen, waarvan één tbv een uitvalsbasis en ontmoetingsruimte voor Vilente, met parkeergarage • opgeleverd 2019



In onder andere de uitleggebieden van Nijmegen en Arnhem werken we aan meerdere woningbouwprojecten. Nieuwe stukken stad, met dominerend een programma van koopwoningen in twee lagen met kap, waar we tussendoor ook mogen ontwerpen aan betaalbare huurwoningen, woningen voor starters, voor mensen met een zorgvraag, woningen voor mensen die net wat meer te besteden hebben. Diversiteit en sociale inclusiviteit! Juist ook in een nieuwe woonwijk.

De Stadstuin, Nijmegen In opdracht van KlokGroep • stedenbouwkundig plan en architectuur van 115 grondgebonden woningen in verschillende segmenten koop en huur • opgeleverd 2020





2 - wonen in een nieuwe woonwijk
De Stelt Zuid, Nijmegen • in opdracht van Heijmans • nieuwbouw van 38 woningen
rondom een fruitboomgaard en aan de rivierdijk • start bouw 2021

Verdichting, bouwen op plekken die in onbruik zijn geraakt of niet ten volle benut, is een effectief middel om de woon- en leefkwaliteit te vergroten. Door te verdichten beschermen we ons landschap, beperken we verkeersbewegingen, integreren we klimaatadaptieve maatregelen en duurzame vormen van energie in bestaand bebouwd gebied. Daarnaast versterkt inbreiding de bestaande voorzieningen en het openbaar vervoer.

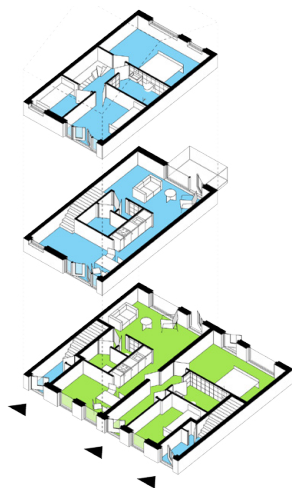
Pius, Woerden In opdracht van Reinbouw, voor GroenWest Woerden • 30 levensloopbestendige en betaalbare driekamer huurappartementen • opgeleverd 2018



De krapte op de woningmarkt is momenteel groot en de ruimte voor nieuwbouw beperkt. Daarnaast groeit het aantal 1- en 2-persoons huishoudens. Dit vraagt om slim ontworpen woningplattegronden en een efficiënte schakeling en stapeling van woningen. Zoals bijvoorbeeld (terug van weggeweest) de benedenbovenwoning; 3 volwaardige woningen in het volume van 2 eengezinswoningen, geschikt voor ouderen en starters. Of meer woningen in een rij realiseren door het toepassen van extra smalle (XS) woningen.

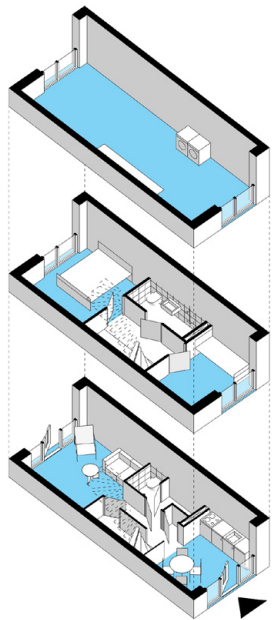
Lookwartier, Doetinchem In opdracht van KlaassenGroep bv voor Sité Woondiensten • 26 sociale huurwoningen in 4 typologieën • opgeleverd 2018

twee bovenwoningen op...



één benedenwoning





4 - wonen in een slim compact huis
XS woningen, Arnhem • in opdracht van KlokGroep • nieuwbouw van grondgebonden
extra smalle woningen met een beuk van 3m60 • studie 2020

Voor de zorg ontwerpen we woningen die niet alleen nu voor de beoogde doelgroep geschikt zijn, maar ook naar de toekomst toe interessant en van waarde blijven. Zo zijn in Nijmegen tweekamerappartementen voor mensen met dementie ook te gebruiken door starters of alleenstaanden. Zitslaapkamers zijn eenvoudig samen te voegen tot twee- en driekamerwoningen. Zorgvastgoed wordt zo toekomstbestendig en duurzaam vastgoed dat waarde blijft creëren.

De Vlindertuin, Nijmegen In opdracht van KlokGroep Nijmegen voor ZZG Zorggroep • 32 tweekamerappartementen tbv kleinschalig en beschermd wonen (scheiden wonen en zorg) • opgeleverd 2016





5 - wonen met aandacht en zorg

Agnetenhof, Nijmegen • in opdracht van KlokGroep voor Woonwaarts en Stichting De Waalboog • 45 tweekamerappartementen voor mensen met dementie • aanvraag omgevingsvergunning 2020

In meerdere binnensteden worden, door de terugloop in detailhandel, de winkelgebieden verkleind en ontstaat er ruimte voor wonen in het hart van de stad, ook grondgebonden. Levendig wonen in een centrum dat ook na winkelsluiting levendig blijft.



TransZoom, Arnhem In opdracht van Reinbouw • nieuwbouw van 9 stadswoningen, 6 appartementen en een commerciële ruimte • opgeleverd 2020



Op het platteland is een ware metamorfose aan de gang. Boeren die verkleinen of stoppen, transformeren hun bedrijf naar een nieuw erf met wonen. Aantrekkelijk voor starters uit het dorp, maar ook voor buitenlui die vanuit huis (zijn gaan) werken, kleinschalige woonprojecten in de zorg of voor een zelfstandig wooncollectief. De mogelijkheden en het uitzicht zijn eindeloos op een nieuw erf.

Nieuw Erf, Koekange In opdracht van Baro Projectontwikkeling en Gemeente De Wolden • 13 woningen in grootte variërend van 300-1000 m³ • opgeleverd 2012



Over je woning en woonomgeving praat je graag mee, zeker als er ingrijpende veranderingen op stapel staan. opZoom is dan graag een luisterend oor bij bewoners en omwonenden en ondersteunt deze intensieve participatietrajecten met raad en daad, in woord en vooral veel beeld.

Met een eindresultaat waar iedereen trots op is!

Kolkakkerweg, Ede In opdracht van Woningcorporatie Woonstede en Klok Groep • revitalisering 50 woningen aan de Kolkakkerweg in Ede • opgeleverd 2019





CULTUURCOMPAGNIE

8 - wonen en er zelf over meedenken

CPO De Cultuurcompagnie, Arnhem • in opdracht van CPO De Cultuurcompagnie • ontwerp cultureel woon- en werkgebouw met ca. 24 lofts, een culturele plint van ca. 700 m2 en een stallingsgarage voor (deel)auto's, fietsen, bergruimte... • studie 2020

Met het concept van de kluswoning bieden we een casco of loft aan dat door de kopers geheel naar eigen idee is in te richten. In Deventer verkocht de lokale corporatie zo een aantal sterk verouderde jaren 60 rijtjeswoningen aan klussers. opZoom zorgde hierbij voor een verbeterde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en voor duurzame en aansprekende gevels. De klussers maakte vervolgens van het interieur van de woningen elk hun geheel eigen paleisje.

Bouw van Jou, Deventer In opdracht van Woonbedrijf Iederl Deventer • herstructurering van een na oorlogse stempel met 42 woningen • opgeleverd 2015 • winnaar Gulden Fenix 2016 in de categorie renovatie



Intensief en dubbel ruimtegebruik zijn met de huidige woningbouwopgave weer terug van weggeweest. In verschillende kernen zijn we bezig (geweest) met de vernieuwing van het winkelhart, met naast de commerciële ook de nodige maatschappelijke voorzieningen, en met wonen erboven en parkeren er onder. Een integraal plan, waar elke functie (op elke laag) optimaal gedijt.

Nieuwmarkt, Lichtenvoorde In opdracht van VOG Beheer Lichtenvoorde • winkelloppervlak 7.500 m², 110 appartementen, stallingsgarage met 98 pp, parkeren op maaiveld 159 pp • opgeleverd 2011



In onze zoektocht om binnen de stadsgrenzen te verdichten, zoeken we steeds meer de hoogte op. Meer woningen op minder oppervlak en de introductie van kleinere en grotere stedenbouwkundige landmarks. Plus een prachtig uitzicht! Over de Veluwe bijvoorbeeld, in Ede en Harderwijk.

Stadsdennen, Harderwijk



Woonpark Veenderhorst, Ede In opdracht van Woonstede met Trebbe voor Woonstede Ede • stedenbouwkundig plan en architectuur tbv de nieuwbouw van 74 grondgebonden eengezinswoningen en 28 appartementen • opgeleverd 2017





11 - met uitzicht

Heemraadstraat, Nijmegen • in opdracht van Brackenhof BV ism D&M Properties
• nieuwbouw van 38 huurappartementen inclusief 2 penthouses • aanvraag
omgevingsvergunning 2020

Naast het maatschappelijk vastgoed dat we voor bijvoorbeeld corporaties en zorgpartijen realiseren, vinden we ook veel ruimte en comfort in het ontwerpen van projecten in het hogere segment (zoals dat heet).



Villa Feline, Nijmegen In opdracht van particulier • nieuwbouw vrijstaande villa • opgeleverd 2012

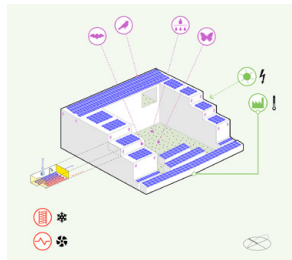




12 - met alle ruimte en comfort

Villa Klingelbeek, Arnhem • in opdracht van Schipper Bosch • restauratie en transformatie van een monumentale villa naar meerdere luxe appartementen en een penthouse • omgevingsvergunning 2020

opZoom vindt het erg belangrijk om al vanaf een vroeg stadium duurzame en energiezuinige oplossingen in het ontwerp mee te nemen. Dat begint bij de stedenbouwkundige opzet en oriëntatie van een ontwerp tot en met het toepassen van circulaire materialen en de meest efficiënte en onderhoudsarme installaties.



Romvlvs en Remys, Utrecht In opdracht van Veluwezoom Verkerk / Portaal • nieuwbouw van twee stedelijke bouwblokken met 130 NOM sociale huurappartementen langs de Vleutensebaan • opgeleverd 2020

Bij iedere transformatie staan we stil bij de bestaande kwaliteiten en de betekenis van het bestaande gebouw. Daarnaast kijken we hoe de beoogde nieuwe functie (bijvoorbeeld wonen) zich het mooist kan schikken naar het gebouw (bijvoorbeeld een school). Als deze invalshoeken elkaar versterken ontstaat meerwaarde. Meerwaarde voor het gebouw, de plek, de omwonenden en ook voor de nieuwe functie en gebruikers.

De Boulevard, Arnhem In opdracht van Bouwcombinatie Klok-Draisma en SPF Beheer bv • transformatie van een monumentale ambachtsschool naar een woongebouw met 40 lofts • opgeleverd 2019 • publiekswinnaar Willem Diehlprijs 2019



14 - wonen in een voormalig klaslokaal

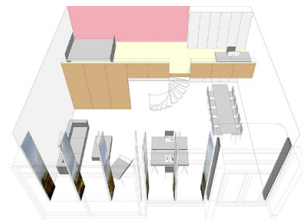
Van Schendelstraat, Groningen • in opdracht van Ter Steege Bouw Vastgoed •

Mix van wonen, werken en recreëren in herbestemde school en nieuwbouw met
o.a. terraswoningen aan het Helperdiep • prijsvraag 2020



Wonen in je eigen atelier, tevens tentoonstellingsruimte, en winkel met etalage..? Het kan, bijvoorbeeld aan de Kleine Oord, centrum Arnhem.

Multifunctioneel wonen waarbij wonen, werken en ontspannen steeds meer met elkaar vervlochten raken, levert steeds weer vernieuwende en eigenzinnige woningplattegronden op.



Kleine Oord, Arnhem In opdracht van Portaal en Bouwonderneming Veeneman • verduurzaming en revitalisatie van 76 appartementen, HAT eenheden en commerciële ruimte • opgeleverd 2019



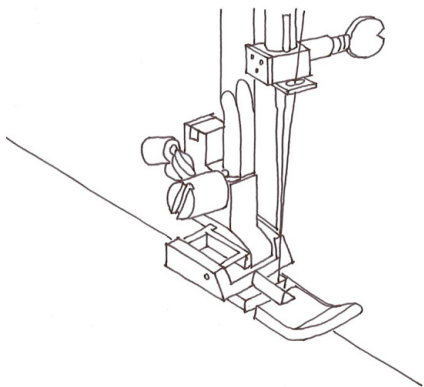


opZoom

opZoom is een full service architectenbureau (BNA) dat gerund wordt door twee ervaren architecten: Marie-Jeanne Sas MSc en Johan Blokland MSc. Het bureau richt zich op maatschappelijke opgaven in de sectoren wonen, zorg, dienstverlening en onderwijs. Een substantieel deel van de opgaveportefeuille bestaat uit herstructureren en herwaarderen van bestaand vastgoed waarbij duurzaamheid, eigenheid en realisatie voorop staan.

De architecten van opZoom staan midden in de samenleving, zijn sociaal geëngageerd en gaan graag en voortvarend de open dialoog met hun opdrachtgevers en gebruikers aan. Sleutelwoorden hierbij zijn: empathie, visie en verbeelding. We zijn toegankelijk en gaan onbevooroordeeld het gesprek aan, op zakelijk en persoonlijk niveau. We opereren professioneel en integer en zorgen er te allen tijde voor dat onze klanten waar krijgen voor hun geld.

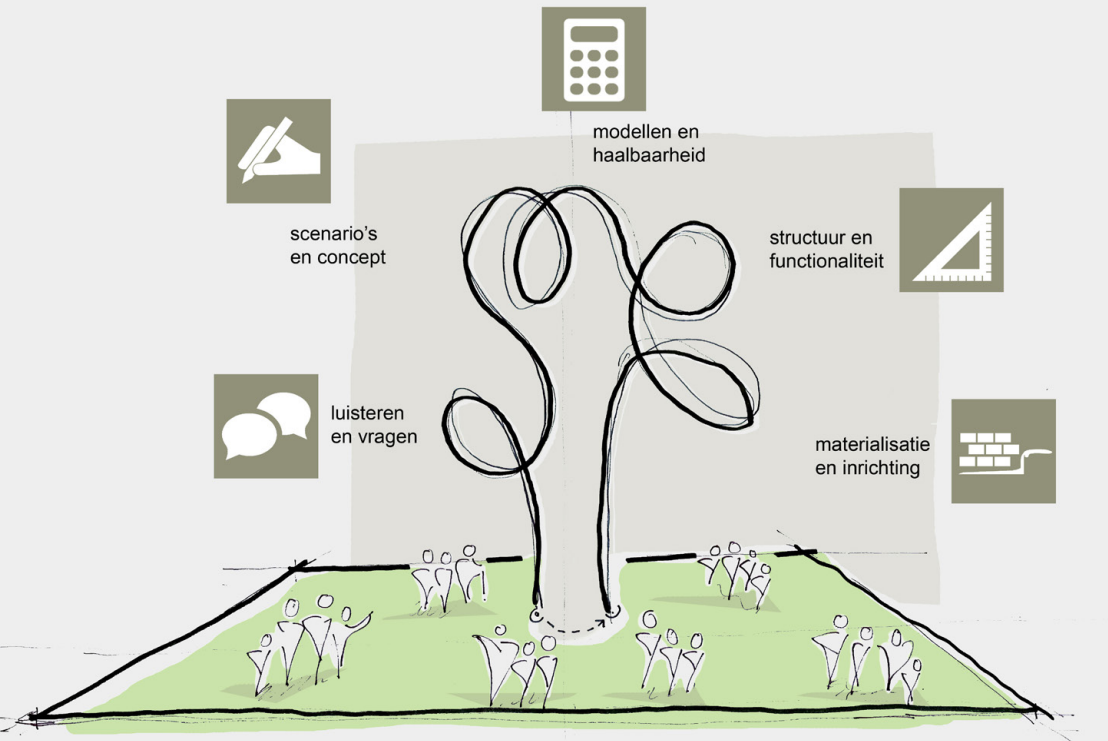
opZoom is een compact en uiterst efficiënt en flexibel werkend bureau met hoogopgeleide medewerkers en hoogwaardige samenwerkingsverbanden. We kunnen grote complexe plannen aan en waarderen tegelijkertijd de uitwerking op detailniveau. Het bureau opereert daadkrachtig, denkt proactief mee en zorgt voor een gestroomlijnd proces, waarbij planning en budget leidend zijn.



innemen en uitleggen

Ook wij hadden van die broeken. Moeder kocht ze een maat te groot of we kregen ze door via familie. Eerst de zoom innemen en dan een jaar of halfjaar later weer uitleggen. Duurzaamheid en flexibiliteit in al zijn eenvoud.

We zijn in het vak geneigd om voor duurzaamheid ons enkel te richten op de techniek. Ingewikkelde berekeningen en technische hoogstandjes. Zouden we juist niet gebouwen moeten maken die we eenvoudig kunnen innemen en uitleggen? Zoals de zoom in je broek je de ruimte gaf om te groeien, zo moeten gebouwen de gebruikers de ruimte geven om mee te gaan in de tijd.



werkwijze

De werkwijze van opZoom kenmerkt zich door het samenbrengen en verbinden van de betrokken partijen en randvoorwaarden.

We zijn geen solistische architecten die uit een Programma van Eisen zelfstandig een ontwerp destilleren. Nee, we trekken eropuit en werken intensief samen om een passend en aansprekend gebouw te realiseren, passend in de omgeving.

Wij staan een intensief en verrijkend proces voor, waarbij alle betrokkenen hun inbreng hebben. Zo'n proces staat ons inziens garant voor het slagen van een gebouw. Of beter gezegd: dit proces vormt het gebouw. Uit onze ervaring opgedaan in diverse projecten herkennen we enkele essentiële stappen die garant staan voor een succesvol proces.

**opZoom**

Willemsplein 5
6811 KA Arnhem
026 368 42 70
bureau@opzoom.nl
www.opzoom.nl

colofon

Uitgave: opZoom architecten
Fotografie tenzij anders vermeld:
Klaas Tuin, Petra Appelhof en Pim Geerts.
Tekeningen en tekst: opZoom
© opZoom, Arnhem, 2021



