

WILLEM III KAZERNE ORANJESTRAAT TE VLISSINGEN

MOTIVERING PARKEREN EN RAMEN IN ACHTERGEVEL EN KOPGEVEL



Auteur:
Arnoud de Looff
B&RO Advies

Vormgeving:
B&RO Advies

Datum van uitgave:
26 augustus 2021

Copyright © 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

1 Parkeren	3
1.1 Bestaande situatie	3
1.2 Nieuwe situatie.....	3
1.3 Toetsing aan de nota	4
2 Vergroten van ramen in de achtergevel en kopgevel	5
2.1 Verzoek vergroten van de ramen	5
2.2 foto's bestaande situatie	6
Tot slot.....	7

1 Parkeren

1.1 Bestaande situatie

Aan de Oranjestraat te Vlissingen ligt de voormalige Willen III Kazerne. Het gebouw heeft in zijn bestaan diverse functies gehad. De Willem III Kazerne werd gebouwd in 1850 in opdracht van de gemeente Vlissingen. Er kon maximaal 366 personeel in worden gehuisvest. Na de Tweede Wereldoorlog hebben verschillende organisaties de kazerne gebruikt waaronder de padvinders. Na een grote renovatie werd de kazerne in 1999 als Kunstcentrum Willem 3 heropend. In het gebouw was in de afgelopen jaren een aantal culturele instellingen ondergebracht. Voor het gebouw is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om het te verbouwen en in zijn complete omvang woonappartementen met beringen van te maken. In de huidige situatie zijn diverse functies aanwezig. Deze zijn hieronder in tabelvorm weergegeven. In de laatste kolom is de parkeernorm weergegeven die bij een totale nieuwe ontwikkeling van kracht zou zijn. Dit op basis van 'NOTA PARKEERNORMERING VLISSINGEN 2018-2022' hierna: nota.

Voor de bijeenkomstfunctie onder 'cultuur' is de vergelijking gemaakt met een musicaltheater, museum(exposities), filmhuis ect. en dan is de norm gemiddeld genomen 2,5 per 100m² bvo. De kleinere kantoortjes zijn buiten beschouwing gelaten.

Oranjestraat	Omschrijving functie	Vierkante meters	Formeel benodigde parkeerplaatsen
2	Bijeenkomst	375	9.4
4	Bijeenkomst	950	23.75
6	Wonen		1
6a	Wonen		1
6b	Wonen		1
6c	Wonen		1
6d	Wonen		1
8	Wonen		1
8a	Wonen		1
8b	Wonen		1
8c	Wonen		1
8d	Wonen		1
Totaal			43 stuks

In de bestaande situatie zouden er 43 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Hiervan is geen sprake. Het totaal van 43 stuks komt ten laste van de bestaande openbare parkeervoorzieningen omdat er namelijk geen grond in eigendom is. Het parkeren heeft in het verleden ook niet tot grote problemen gezorgd.

1.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie komt de bijeenkomstfunctie te vervallen en worden er in totaal 16 woonappartementen aan het bestaande gebouw toegevoegd. De oppervlakte van de appartementen liggen tussen de 60 en 100m². Op grond van de nota is per appartement een norm van 1.4 van toepassing. Hiermee komt het totaal aan parkeerplaatsen op 22 stuks(16x1.4). Van de 10 bestaande appartementjes/woonunits blijven er 6 gehandhaafd. De andere 4 worden vergeven aan de te realiseren. Het totaal komt hiermee op 28 stuks. De vier ruimtes in de hoeken van het middenstuk met de benaming 'kantoor' kunnen gezien worden als een ruimte die eventueel als een beroep aan huis kan

dienen. De invulling is verder niet vastgelegd. In overleg met de gemeentelijke verkeersdeskundig is de norm voor deze ruimtes op 1 bepaald. Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen op 32 stuks komt.

1.3 Toetsing aan de nota

Het betreft in dit geval een verbouwing van een bestaand gebouw. De nota zegt hierover het volgende.

Verbouw of nieuwbouwontwikkeling?

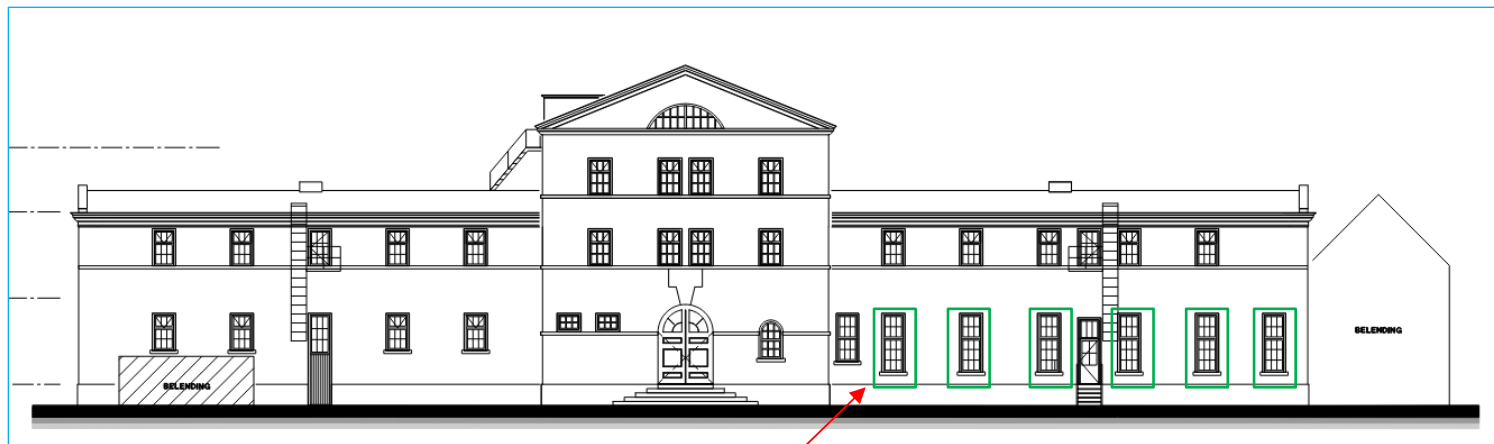
Er is onderscheid te maken tussen nieuwbouwplannen en her/verbouwplannen of vervangende nieuwbouw. Bij nieuwbouwplannen (zie bovenstaand punt 1) wordt de parkeerplaatsverplichting in zijn geheel en bij uitbreidingsplannen alleen voor de uitbreiding berekend aan de hand van de parkeernormtabel uit hoofdstuk 4. Bij her/verbouwplannen wordt de parkeervraag van de oude functie (met de bestaande bestemming) in mindering gebracht op de nieuwe parkeervraag (berekend aan de hand van de parkeernormtabel uit hoofdstuk 4. Dit levert een aanvullende parkeerplaatsverplichting of -overschot op. In het geval van een overschot behoeven geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij een verplichting dient het plan alleen in de extra parkeerplaatsen te voorzien. Bij sloop-nieuwbouw vindt geen verrekking plaats.

Als we de bestaande situatie vergelijken met de gewenste situatie dan is er sprake van een overschot van $43-32=11$ parkeerplaatsen. Met de gewenste situatie zal het ruimtebeslag voor parkeren dus afnemen. Het voordeel hiervan is dat ontwikkeling op dit aspect dan ook geen belemmering meer vormt.

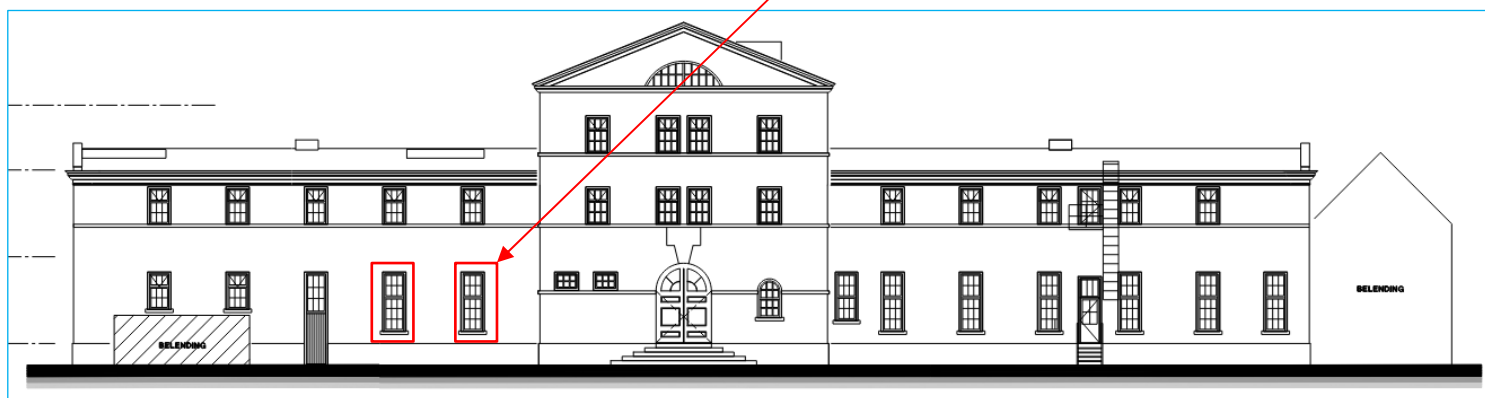
2 Vergroten van ramen in de achtergevel en kopgevel

2.1 Verzoek vergroten van de ramen

Eind jaren 90 is het gebouw grondig gerenoveerd. In het verleden zijn de ramen in de achtergevel op de begane grond, in de rechtervleugel, vervangen en vergroot. Zie afbeelding 1 voor van het huidige gevelbeeld met de grotere ramen. Het ingediende verbouwplan voorziet in het vergroten van de ramen in de achtergevel van de linkervleugel van het gebouw. Zie afbeelding 2.



Afbeelding 1, huidige achtergevel

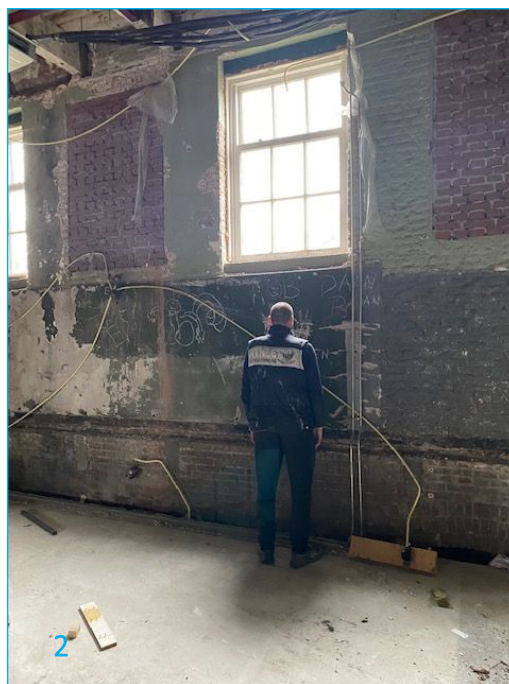


Afbeelding 2, gewenste achtergevel

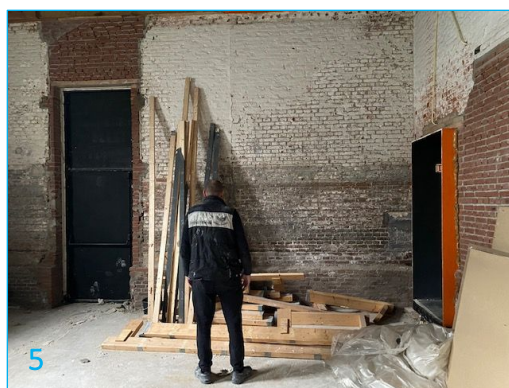
De wens is om in de achtergevel van de linkervleugel 2 ramen te vergroten in dezelfde stijl en afmetingen als de ramen in de rechtervleugel. De gedachten hierachter zijn vrij simpel. In de bestaande situatie ligt een betonvloer (waarschijnlijk tijdens de verbouwing eind jaren 90 aangebracht). Echter ligt deze t.o.v. van de vensterbanken circa 2350mm lager. Zie op pagina 6 de foto's van de bestaande situatie. De persoon in kwestie is 1900mm lang. Achter de ramen komen verblijfsruimtes te liggen van het woonappartement. Omdat deze ramen t.o.v. bestaande vloer zo hoog liggen is er in een horizontaal gezichtsveld nooit zicht naar buiten toe. Het woon-leefklimaat wordt hierdoor naar ons inziens behoorlijk beperkt. De oplossing die in de rechtervleugel is toegepast zou dan ook voor dit woonappartement een grote plus zijn. Het gaat in dit geval om twee ramen die verlaagd worden. Dit is ten opzichten van het totaal aantal openingen in de achtergevel marginaal. Daarnaast draagt deze marginale aanpassing wel enorm bijdrage in het woon- leefklimaat van het appartement.

De gewenste openingen in de kopgevel aan de Oranjedijk zijn om de voorgaande redenen groter uitgevoerd dan in de openingen in de voorgevel. Ook met deze grotere ramen ontstaat er een enorme verbetering van het woon-leefklimaat van het appartement. Daarnaast is het idee om met dezelfde raampartij aan te sluiten bij de achtergevel.

2.2 foto's bestaande situatie



1. Hoogte van buiten gezien linkervleugel
2. 'zicht' van binnenuit
3. Ramen rechterachtervleugel
4. Kopgevel Oranjedijk
5. 'zicht' van binnenuit achter kopgevel aan de Oranjedijk



Tot slot

Wij verzoeken het college medewerking te verlenen aan het vergroten van de openingen in de achtergevel en het toevoegen van grotere opening in de kopgevel aan de Oranjedijk te behoeve van een verbetering van het woon- en leefklimaat. Daarnaast is het verzoek om in te stemmen met de onderbouwing voor het parkeren.

Met vriendelijke groet,
Namens meneer E. Koole



Arnoud de Looff