

Locatie Hoofdstraat Ter Apel

01.03.2023 OVA 2

Korte toelichting verkavelingsmodel inbreidingslocatie Hoofdstraat Ter Apel

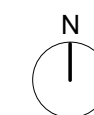
Aan de Hoofdstraat in Ter Apel, achter de 1^e lijns bebouwing, bevindt zich een ruime open plek. Aan deze open plek grenzen de achtertuinen van de omliggende percelen. De locatie is direct ontsloten vanaf de Hoofdstraat en ligt op loopafstand van de voorzieningen in het centrum van Ter Apel.

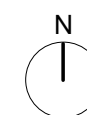
Het voorliggende plan voor de invulling van de locatie heeft als basis de recent vastgestelde woonvisie van de gemeente Westerwolde. In deze woonvisie wordt expliciet aangegeven dat er grote vraag is naar grondgebonden woningen voor senioren, met slapen met sanitair op de begane grond, op relatief kleinere kavels. De locatie ligt op korte afstand van het centrum en biedt ruimte aan een beperkt aantal woningen. Deze twee belangrijke basisuitgangspunten bepalen in grote lijnen het te realiseren programma. Ons voorstel, met een zestal grondgebonden seniorenwoningen, volgt dit gemeentelijke uitgangspunt volledig.

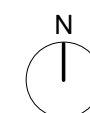
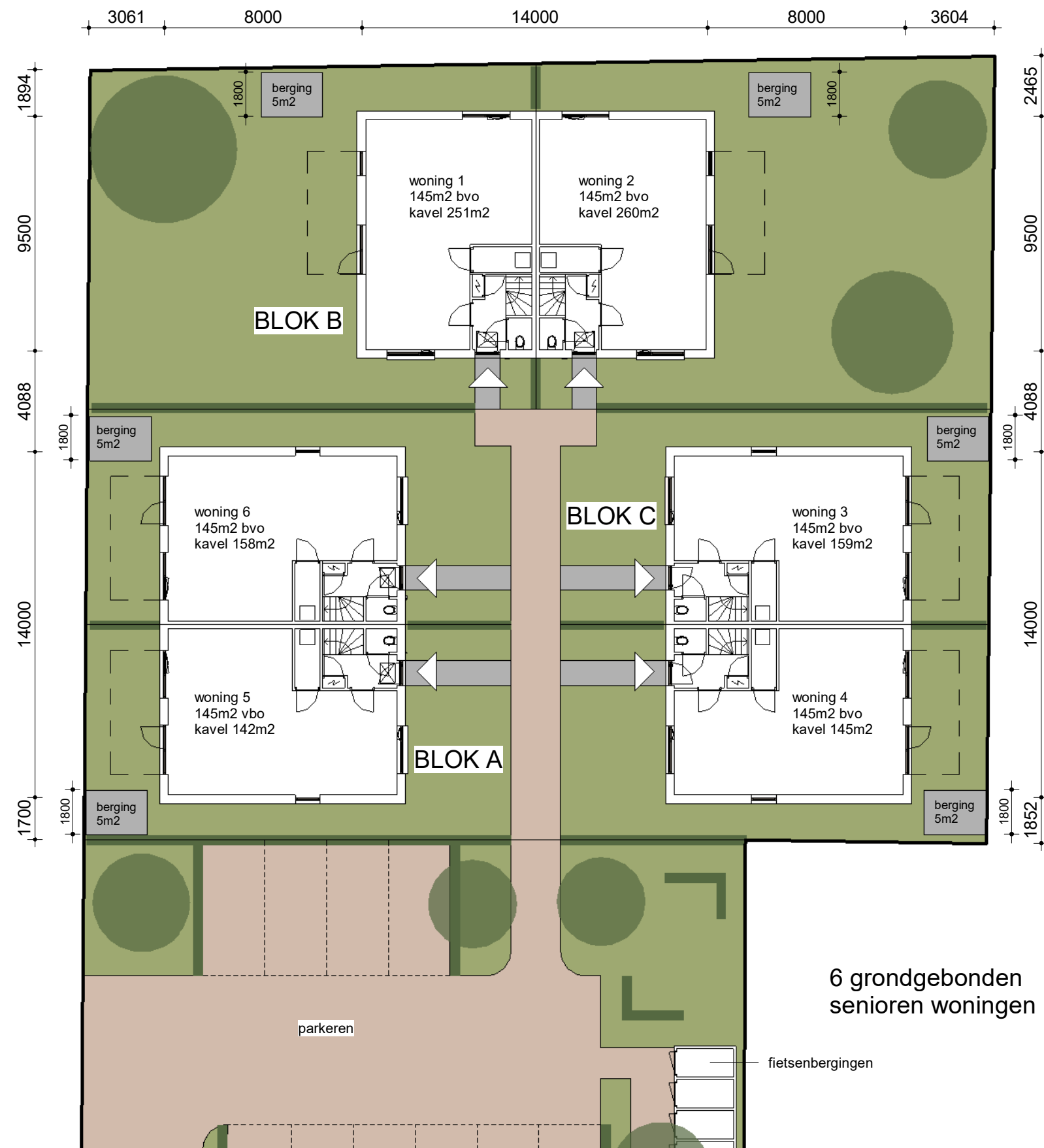
Uitgaande van grondgebonden woningen met een ruime footprint, waardoor slapen met sanitair, op de begane grond mogelijk is, is een verkavelingsmodel opgezet. Dit model is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De bestaande achterkanten integreren in het plan;
- Parkeren clusteren zodat de woonkwaliteit wordt geoptimaliseerd;
- Parkeren niet zichtbaar in het openbare domein, wel eenvoudig manoeuvreren;
- Oriëntatie van de woningen onderling dient privacy te waarborgen maar moet ook aanvoelen als een buurtje, een collectief hofje;
- Maximaal 6 woningen;
- Woonfunctie zichtbaar vanaf de Hoofdstraat;
- Financieel haalbaar.

Met het verkavelingsmodel en het beoogde woningtype voldoen wij aan de nadrukkelijke woningbehoefte uit de markt en creëren we een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu op deze inbreidingslocatie nabij het centrum van Ter Apel.





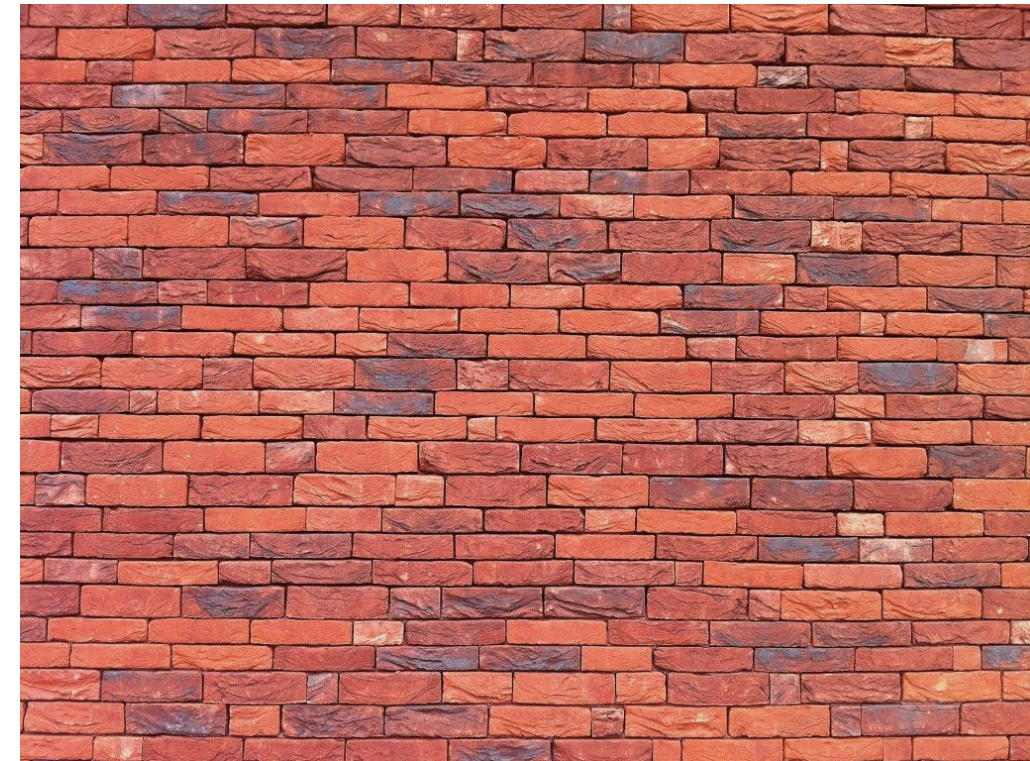




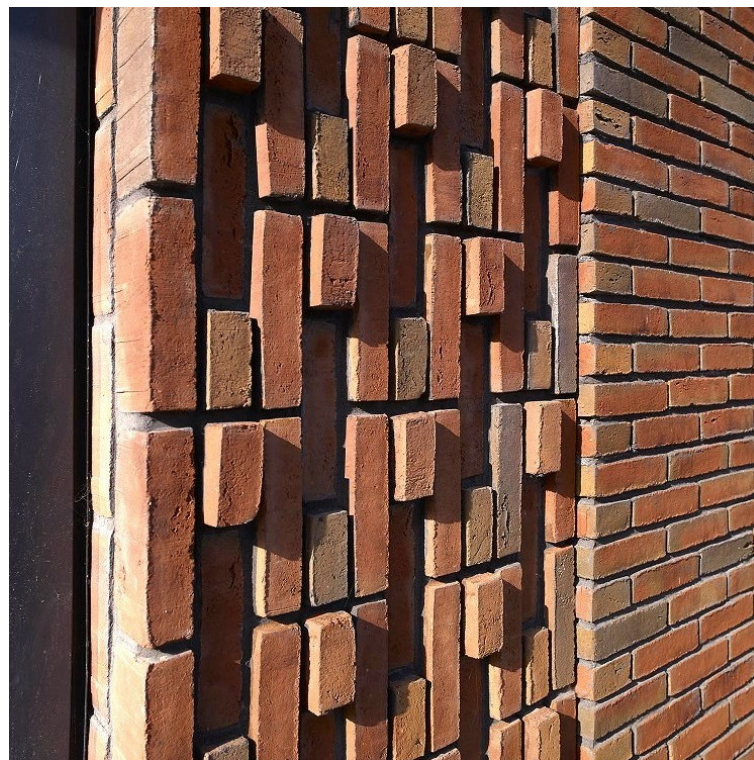
Kleur- en materialenstaat extern		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
metselwerk type 1	baksteen, waalformaat, halfsteens	rood/bruin, genuanceerd
metselwerk type 2	baksteen, waalformaat, relief	rood/bruin, genuanceerd
kozijnen en draaiende delen	aluminium	RAL 7022
onderdorpel kozijnen	prefab beton	naturel
voordeur	hardhout	RAL 7022
betonvlak voordeur	prefab beton, vzv huisnummer	naturel
geïsoleerde kantplank t.p.v. puien	cementvezelplaat	RAL 7022
HWA	thermisch verzinkt	RAL 8004
zonwering (oost/west/zuid)	screens	antraciet
dak	keramische dakpan, vlak, mat	antraciet/zwart
berging en fietsenberging	houten delen, verticaal	naturel



metselwerk type 1, rood/bruin,
genuanceerd



metselwerk type 1, voorbeeld 2



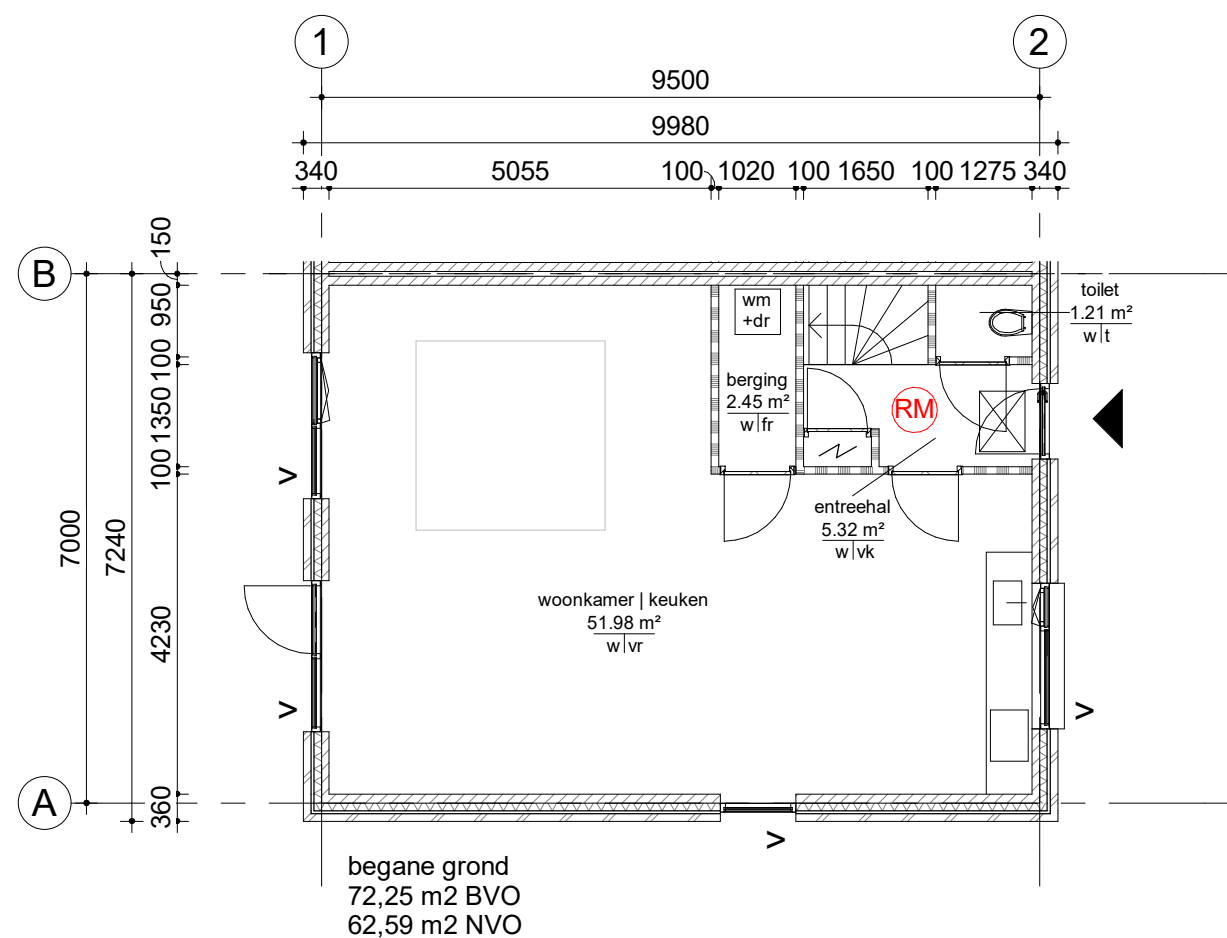
metselwerk type 2, (kleur als type 1)
in relief verband, verticaal



betonvlak naast voordeur,
vzv huisnummer

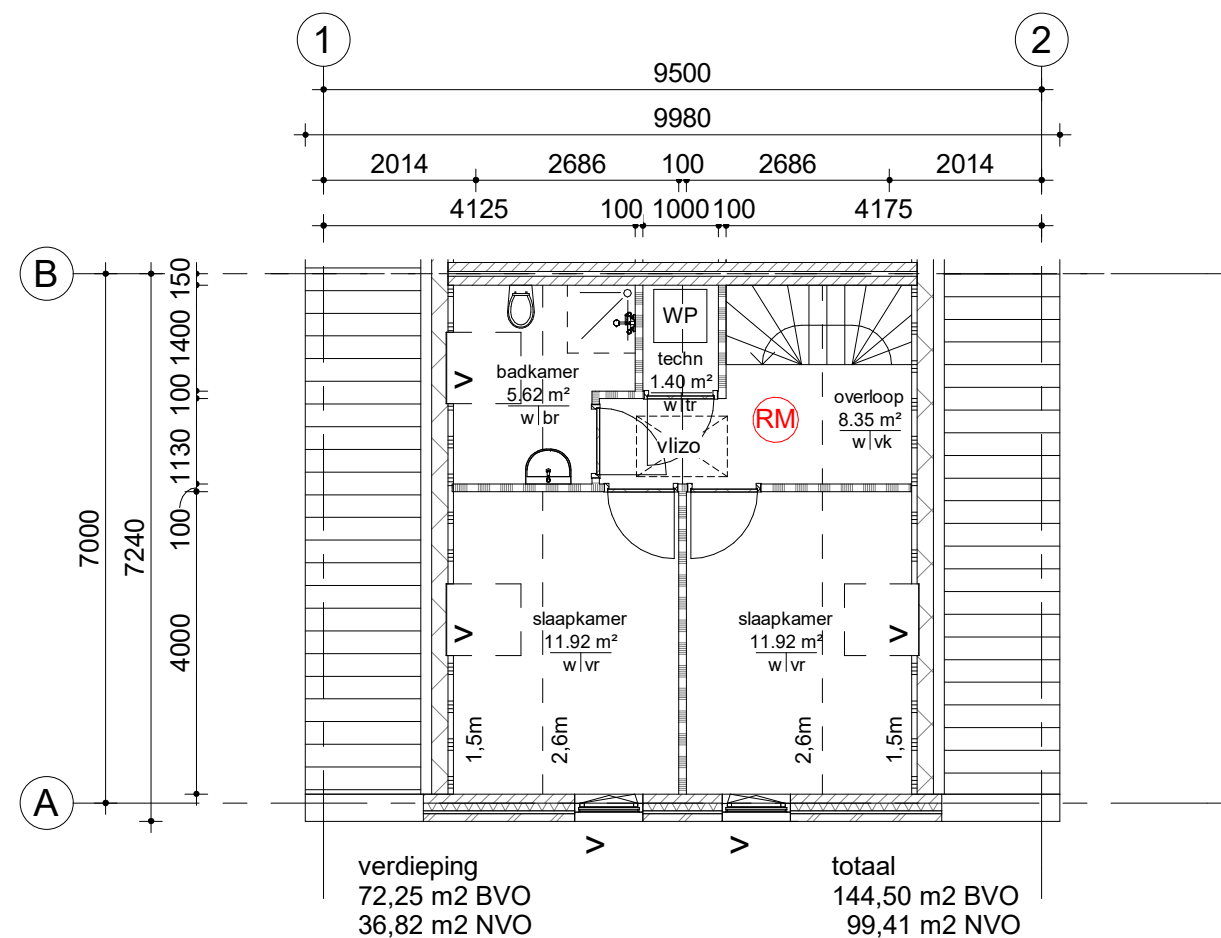


platte keramische dakpan
(antraciet/zwart)



begane grond - blok A en C

1 : 100



1e verdieping - blok A en C

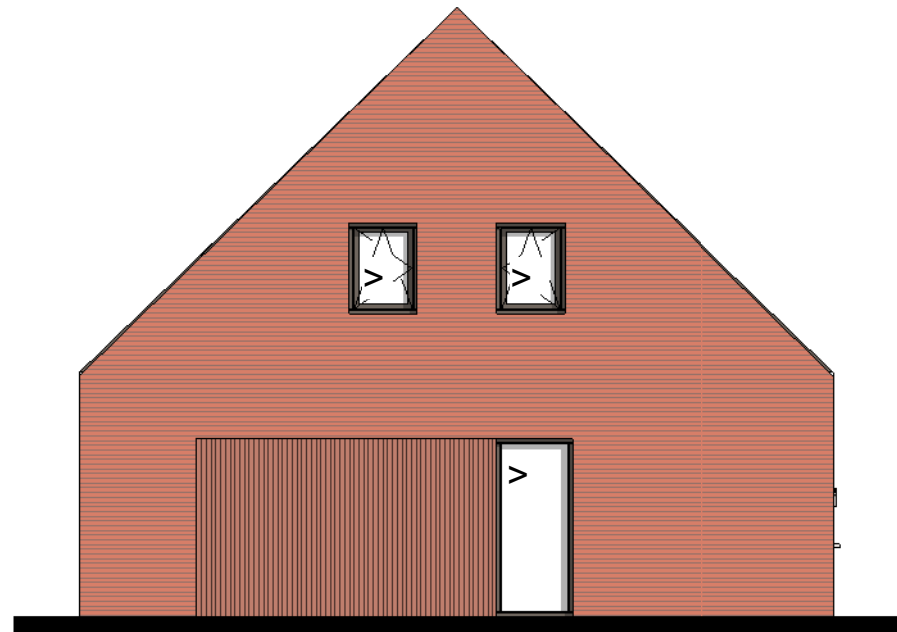
1 : 100

Bouwkundig

	metselwerk
	isolatie
	kalkzandsteen
	beton ihw gestort
	gyproc binnenwand
	kruipluik
	entree
	zonwering, screens

functiecodering

w =	woonfunctie
og =	overige gebruiksfunctie
vr =	verblijfsruimte
vk =	verkeersruimte
tr =	technische ruimte
t =	toilet ruimte
br =	badruimte
bu =	buitenruimte
fr =	functieruimte
or =	onbenoemde ruimte



zijgevel 1 - blok A en C

1 : 100



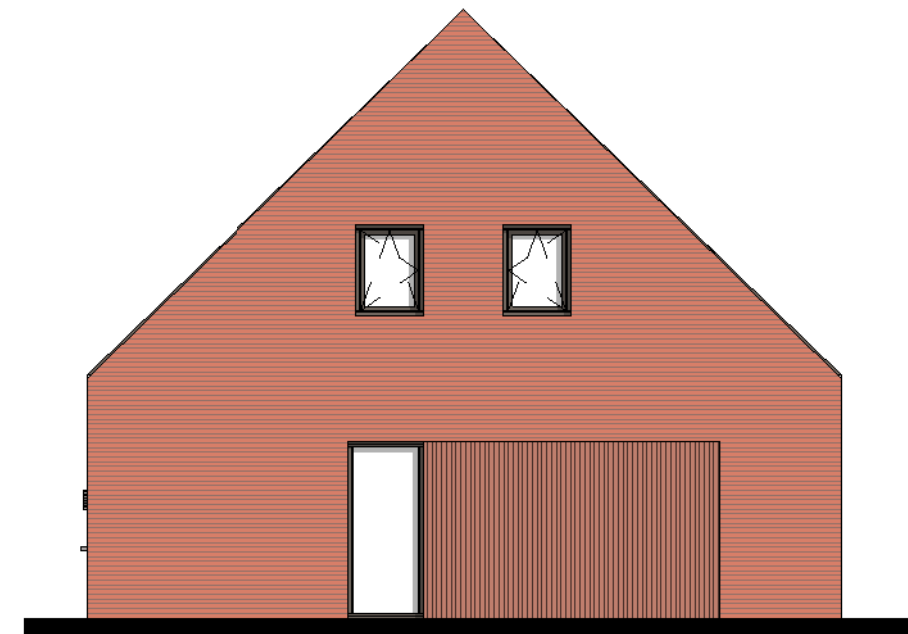
voorgevel - blok A en C

1 : 100



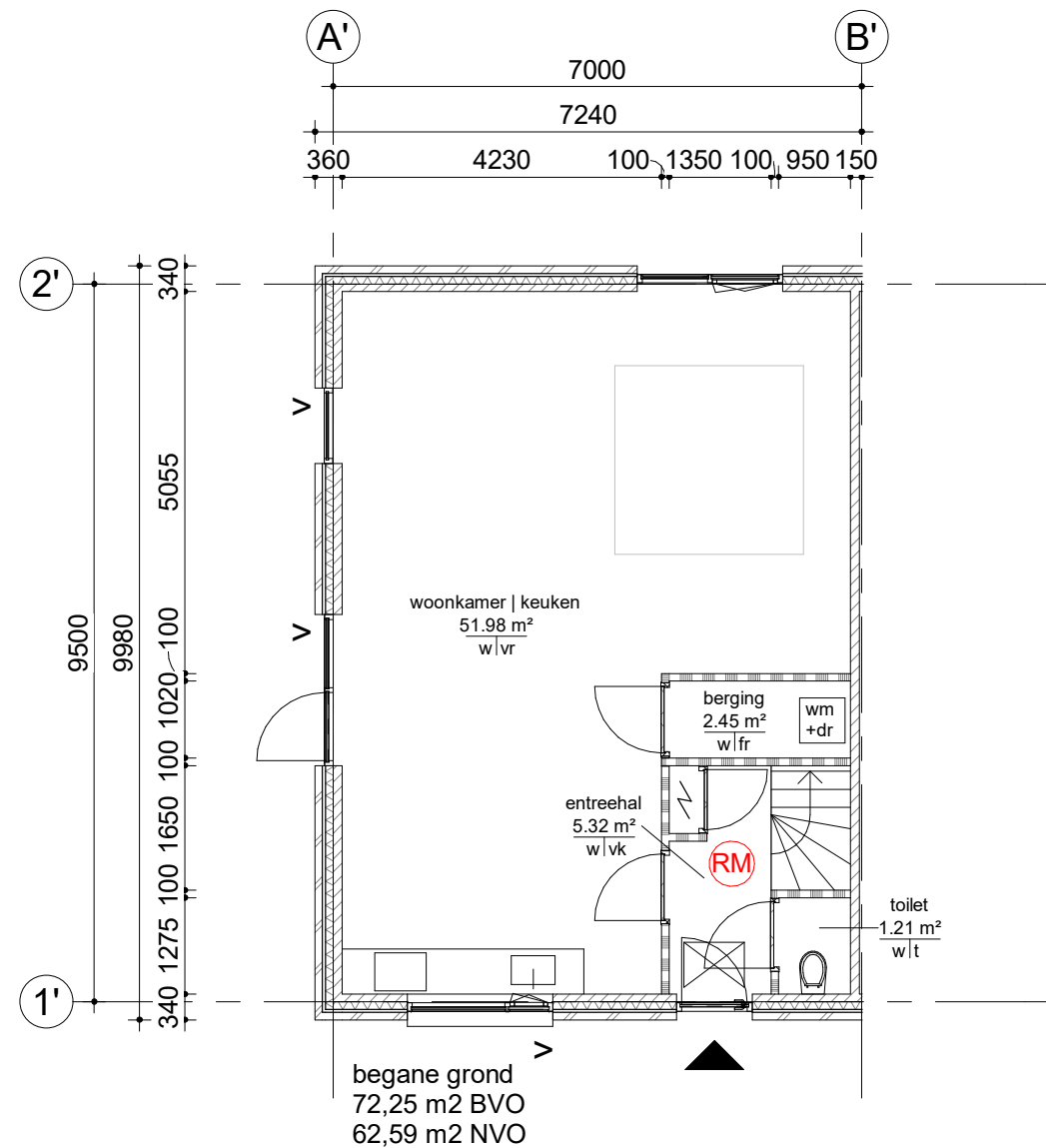
achtergevel - blok A en C

1 : 100



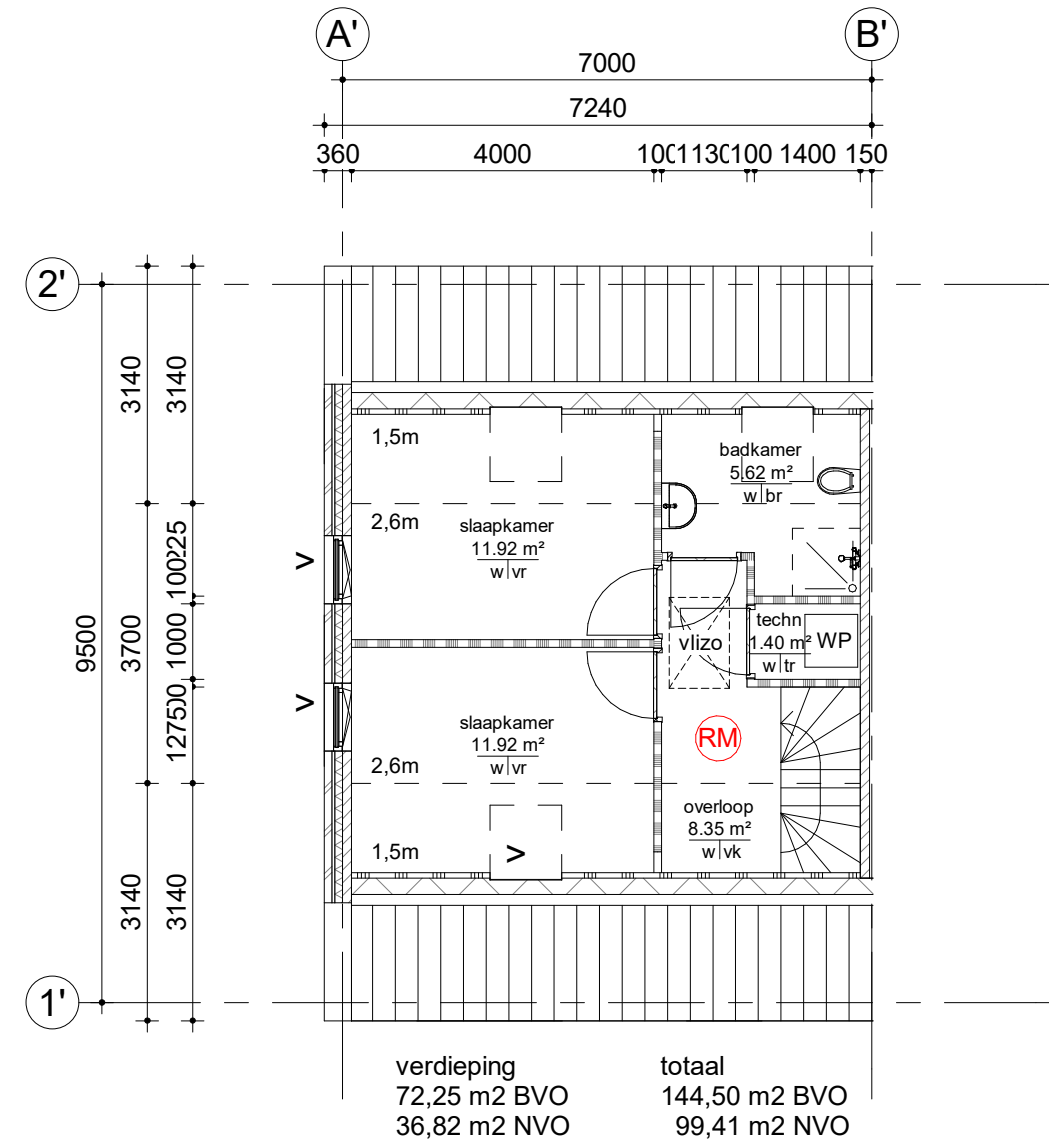
zijgevel 2 - blok A en C

1 : 100



begane grond - blok A en C

1 : 100



1e verdieping - blok A en C

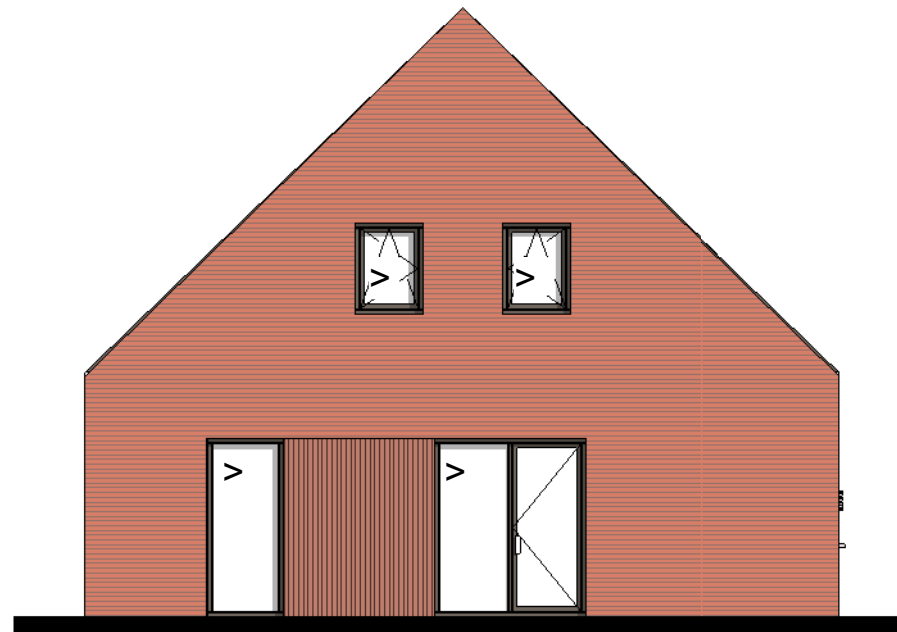
1 : 100

Bouwkundig

	metselwerk
	isolatie
	kalkzandsteen
	beton ihw gestort
	gyproc binnenwand
	kruipluik
	entree
	zonwering, screens

functiecodering

w =	woonfunctie
og =	overige gebruiksfunctie
vr =	verblijfsruimte
vk =	verkeersruimte
tr =	technische ruimte
t =	toilet ruimte
br =	badruimte
bu =	buitenruimte
fr =	functieruimte
or =	onbenoemde ruimte



zijgevel 1 - blok B

1 : 100



voorgevel - blok B

1 : 100



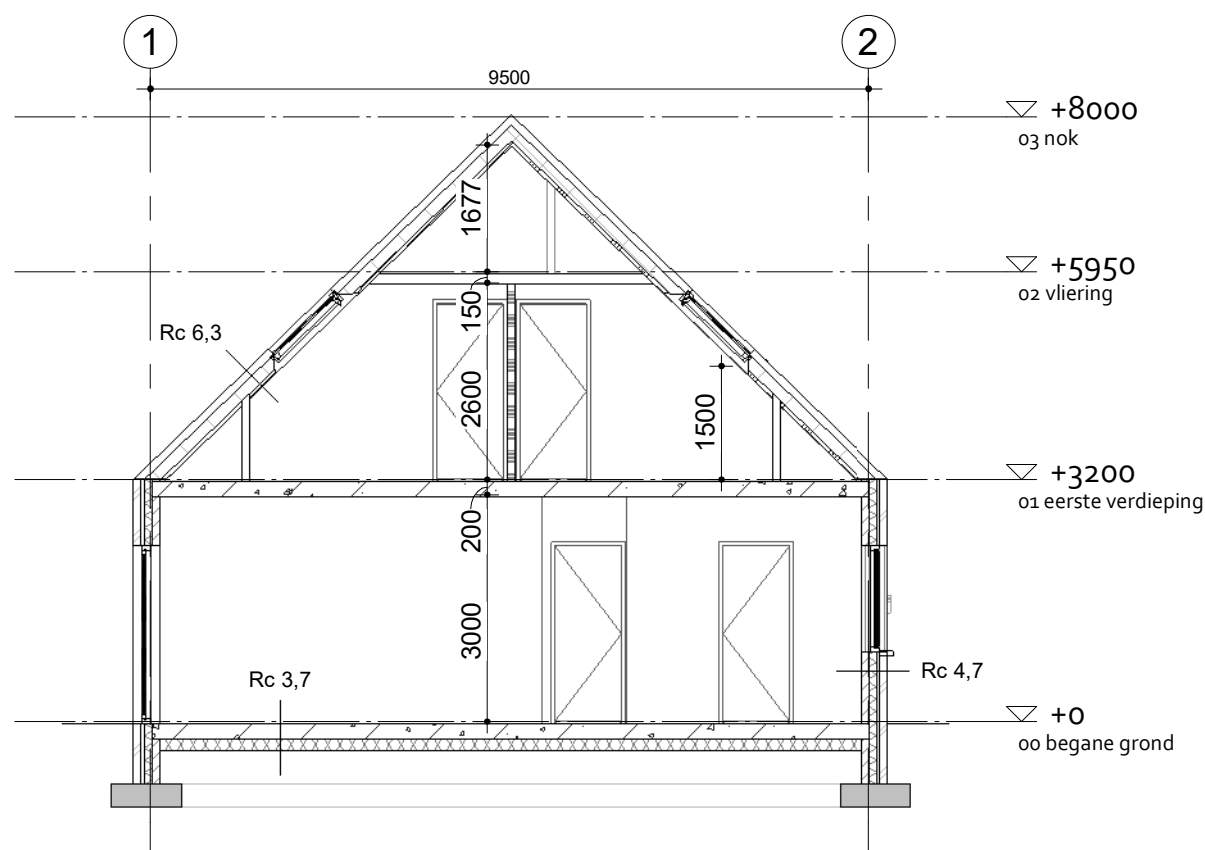
achtergevel - blok B

1 : 100



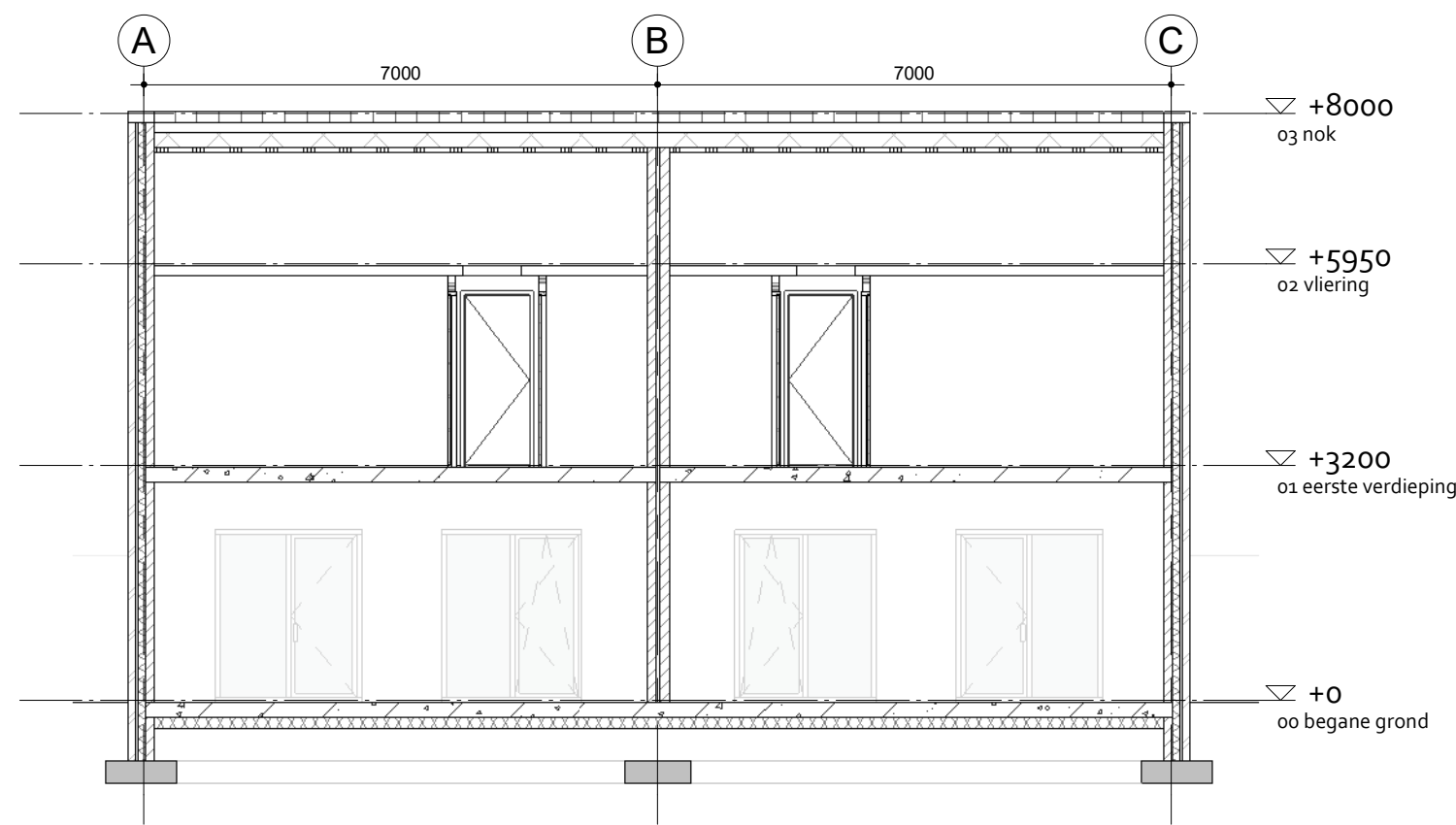
zijgevel 2 - blok B

1 : 100



dwarsdoorsnede

1 : 100



langsdoorsnede

1 : 100

Algemene voorschriften (conform Bouwbesluit)

Toegang:

- > de toegang van een verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte, badruimte en een ruimte voor het bereiken van deze ruimten heeft een minimale breedte van 0,85 m en een vrije hoogte van ten minste 2,3 m.
- > t.p.v. de toegang bedraagt het hoogteverschil tussen bovenkant drempel en beloopbaar vloerniveau, het aansluitende terrein of gemeenschappelijke verkeersruimte maximaal 20mm volgens afd. 4.4 BB.

INBRAAKWERENDHEID:

- > deuren, ramen en kozijnen in uitwendige scheidingsconstructies die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandsklasse 2 (afdeling 2.25 uit het Bouwbesluit).

WERING RATTEN EN MUIZEN:

- > de uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen die breder zijn dan 0.01m

LUCHT- EN WATERDICHTHEID:

- > het te bouwen bouwwerk heeft een zodanige scheidingsconstructies. dat het binnendringen van vocht in verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten voldoende wordt beperkt.

BRANDPREVENTIEVE VOORZIENINGEN:

- > de rookmelders voldoen aan NEN 2555.

GELUID

- > Het karakteristieke geluidsniveau van een in een woning gelegen toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanisch ventilatiesysteem, een warmatetoestel, een installatie voor het verhogen van waterdruk ligt is in een niet tot die woning behorend verblijfsgebied niet hoger zijn dan 30 dB(A) bepaald volgens NEN5077.

- > De karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en contactgeluid tussen een verblijfsruimte en een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie bedraagt ten minste -20 dB

VENTILATIE:

- > ventilatie volgens NEN 1087.
- > ventilatie d.m.v. mechanische toe- en afvoer (CO2 gestuurd).
- > De luchtvolumestroom van het totaal aan verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten is niet groter dan 0,2 m³/s.

VIJLWATERRIOLERING:

- > afvoer vijlwaterriolering in overleg met gemeente en aansluiten op het gemeenteriool vlgs NEN 3215
- > uitwerking vijlwaterriolering in de woning door installateur en ter goedkeuring aan Bouw- en Woningtoezicht.

HEMELWATERRIOLERING:

- > afvoer hemelwater in overleg met gemeente en aansluiten op gemeente riool vlgs NEN 3215

INSTALLATIES:

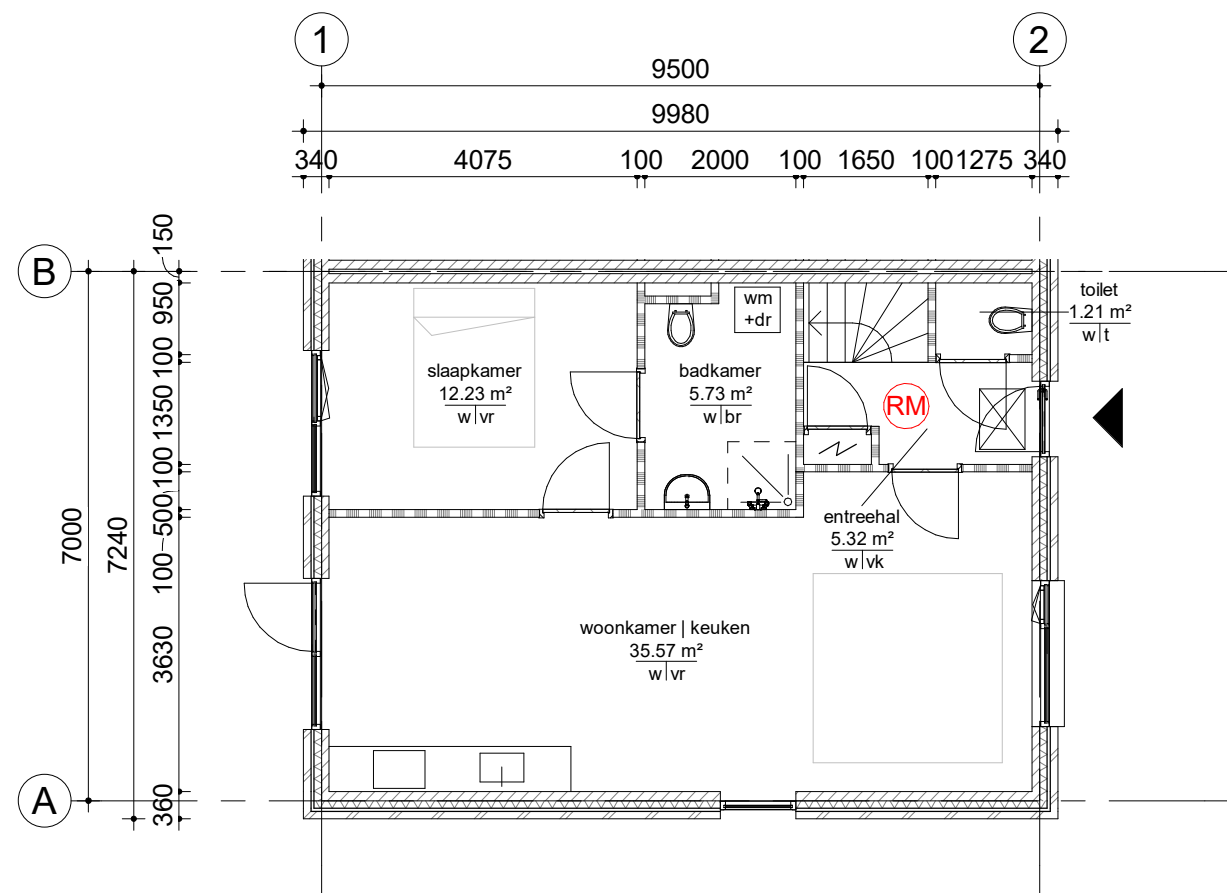
- > De meterruimten voldoen aan de NEN 2768.
- > de elektrische installatie voldoet aan NEN 1010
- > de gasinstallatie voldoet aan NEN 1078 en NEN 8078, alsmede NEN 2768
- > de drinkwatervoorziening voldoet aan NEN 1006
- > de mantelbuizen voldoen aan de NEN 2768 voor gas, water en elektra

ENERGIEZUINIGHEID:

- > Vloeren Rc $\geq 3,7$ m²K/W
- > Gevels Rc $\geq 4,7$ m²K/W
- > Daken Rc $\geq 6,3$ m²K/W
- > U waarde gemiddeld < 1.65 W/m²K. individuele constructie < 2,2 W/m²K.

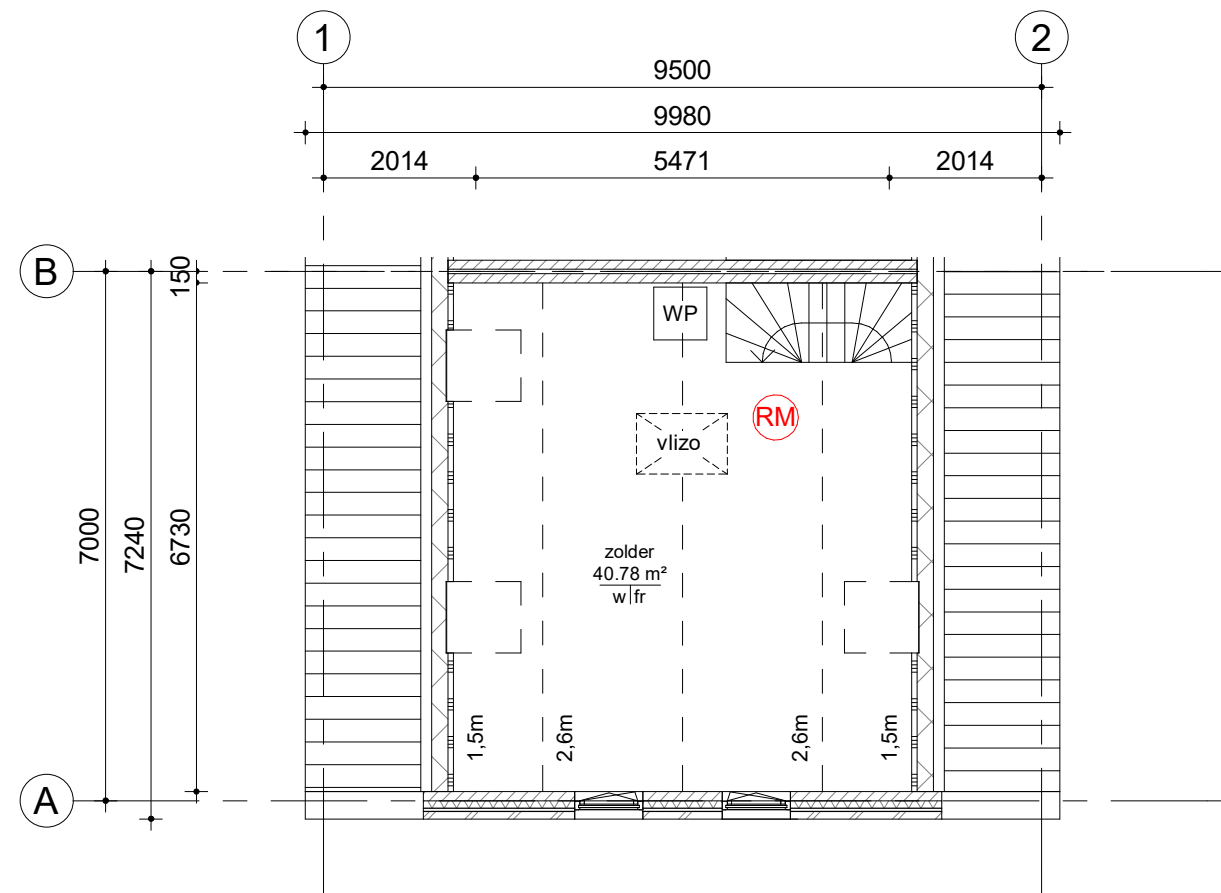
Trappen| traphekken | vloerafscheidingen:

- > trappen voldoen aan de voorwaarden genoemd in kolom A van tabel 2.28a van het bouwbesluit (breedte ten minste 0,8 meter, vrije hoogte ten minste 2,3 meter, aantrede ten minste 0,22 meter, optrede maximaal 0,188 meter).
- > de afscheiding van de trap voldoet aan de voorwaarden als genoemd in artikel 2.30.
- > alle vloerafscheidingen (borstwering / balkonhekwerken / traphekken etc. binnen en buiten de woning-woongebouw) voldoen aan de geldende sterkte-eisen conform NEN 6702 (puntlasten, lijnlasten en stootbelasting).



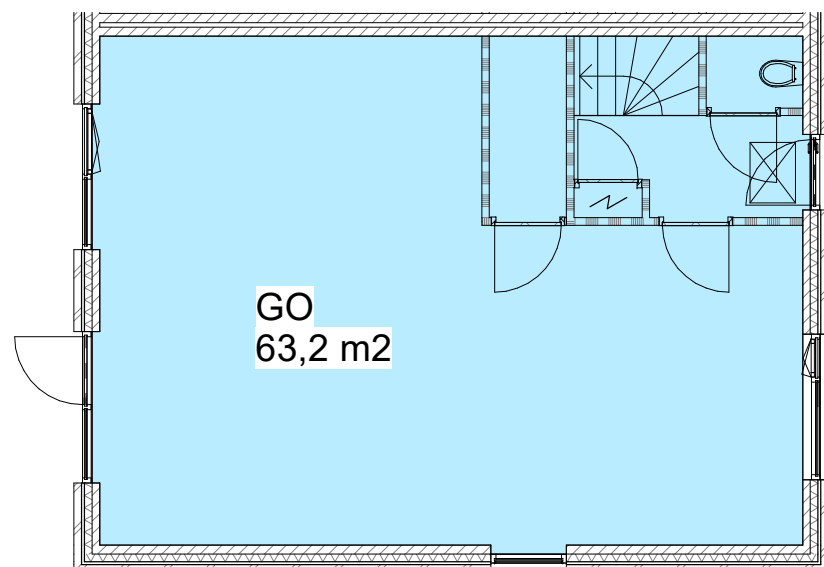
begane grond - optie

1 : 100

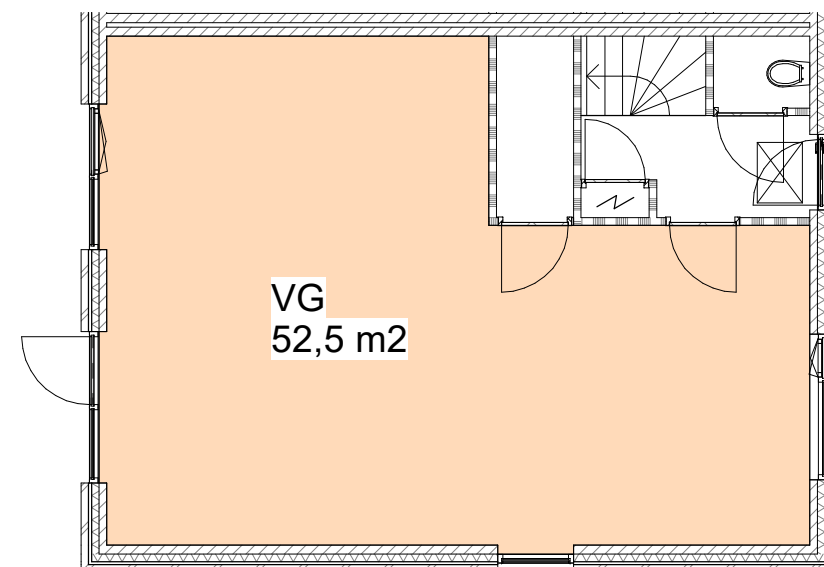


1e verdieping - optie

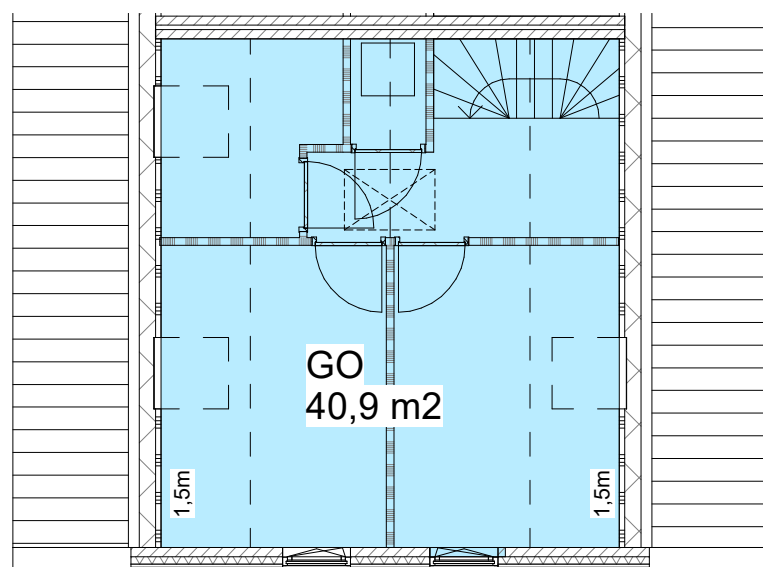
1 : 100



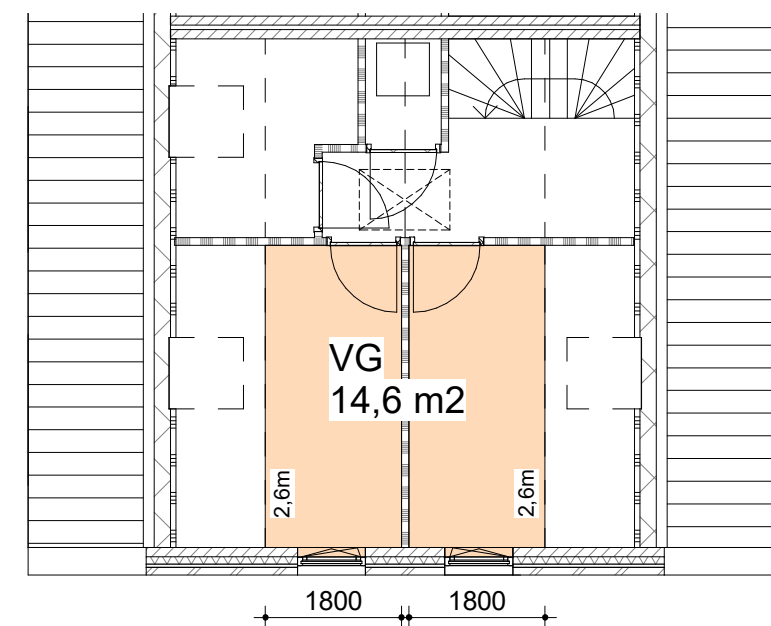
GO begane grond



VG begane grond



GO 1e verdieping



VG 1e verdieping

eis: min 55% GO = VG

Gebruiksoppervlakte (GO):

BG = 63,2 m²

VD = 40,9 m²

totaal = 104,1 m²

Verblijfsbebied (VG):

BG = 52,5 m²

VD = 14,6 m²

totaal = 67,1 m²

$67,1 / 104,1 = 0,64$

64% GO = VG => voldoet