

Locatie Hoofdstraat Ter Apel

17.01.2024 OVA - wijziging

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.

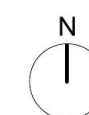
Het voorliggende plan voor de invulling van de locatie heeft als basis de recent vastgestelde woonvisie van de gemeente Westerwolde. In deze woonvisie wordt expliciet aangegeven dat er grote vraag is naar grondgebonden woningen voor senioren, met slapen met sanitair op de begane grond, op relatief kleinere 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.

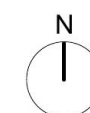
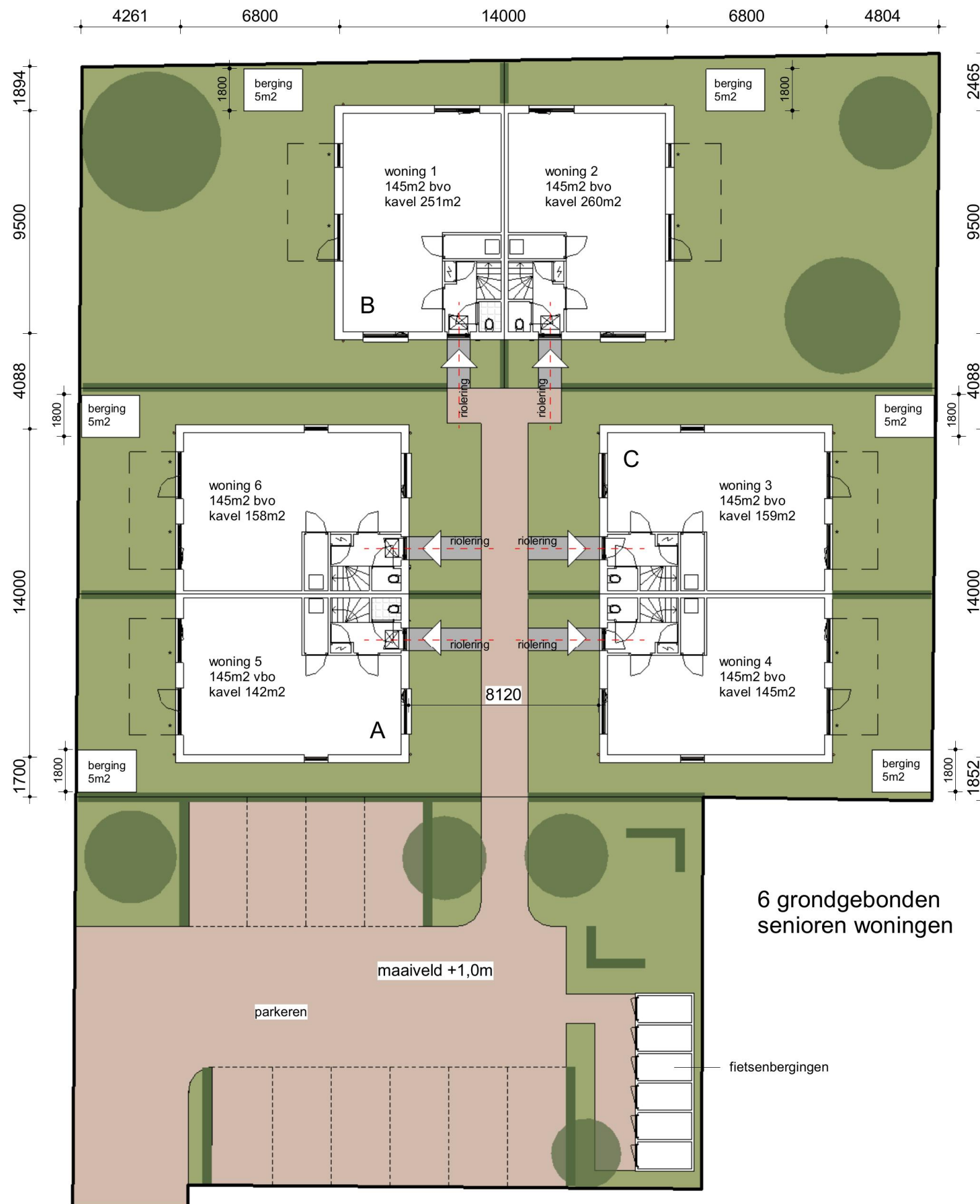
Uitgaande van grondgebonden woningen met een ruime footprint, waardoor slapen met sanitair, op de begane grond mogelijk is, is een verkavelingsmodel opgezet. Dit model is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

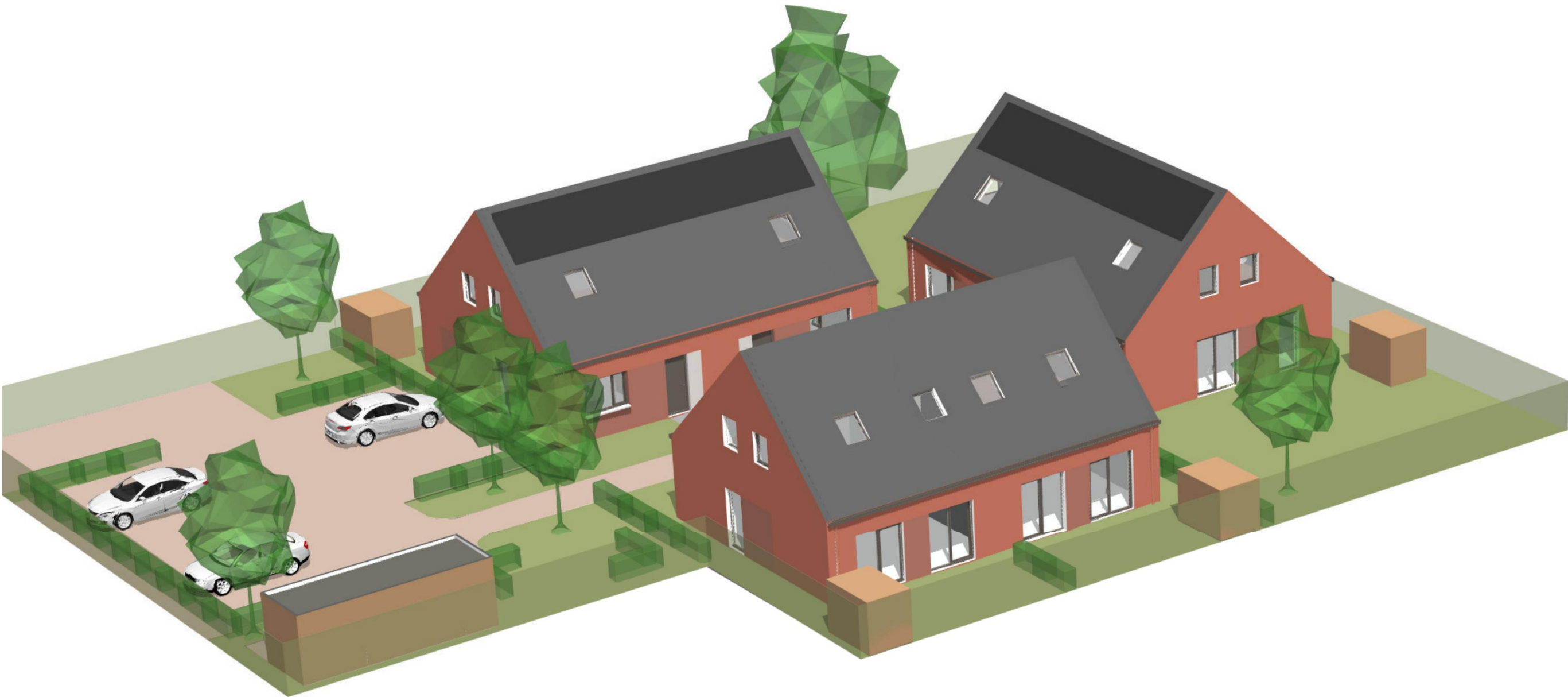
- De bestaande achterkanten integreren in het plan;
- Parkeren clusteren zodat de woonkwaliteit wordt geoptimaliseerd;
- Parkeren niet zichtbaar in het openbare domein, wel eenvoudig manoeuvreren;
- Oriëntatie van de woningen onderling dient privacy te waarborgen maar moet ook aanvoelen als een buurtje,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





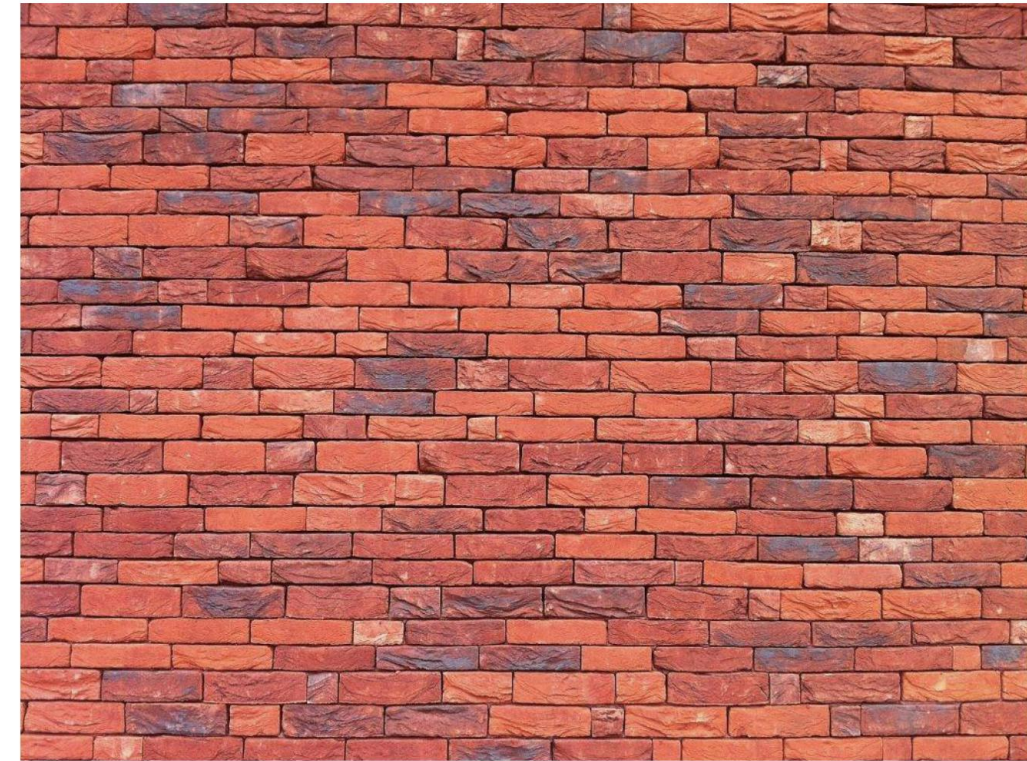




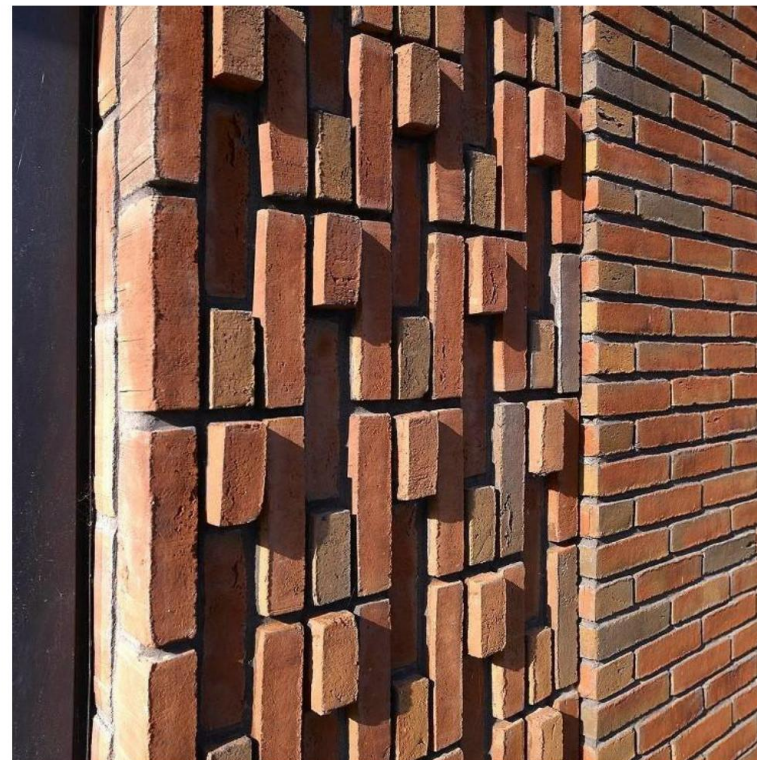
Kleur- en materialenstaat		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
metselwerk type 1	baksteen, waalformaat, halfsteens	oranje/rood, genuanceerd
metselwerk type 2	baksteen, waalformaat, relief	oranje/rood, genuanceerd
kozijnen en draaiende delen	kunststof (vzv HR++ glas)	RAL 7022
onderdorpel kozijnen	prefab beton	naturel
voor deur	hardhout	RAL 7022
betonvlak voor deur	prefab beton, vzv huisnummer	naturel
geïsoleerde kantplank t.p.v. puien	cementvezelplaat	RAL 7022
HWA	thermisch verzinkt	RAL 8004
zonwering	screens	antraciet
hellend dak	keramische dakpan, vlak, mat	antraciet/zwart
berging en fietsenberging	houten delen (gevel en deur)	naturel
vloer en wand badkamer/toilet	keramische tegels	wit



metselwerk type 1, oranje/rood, genuanceerd



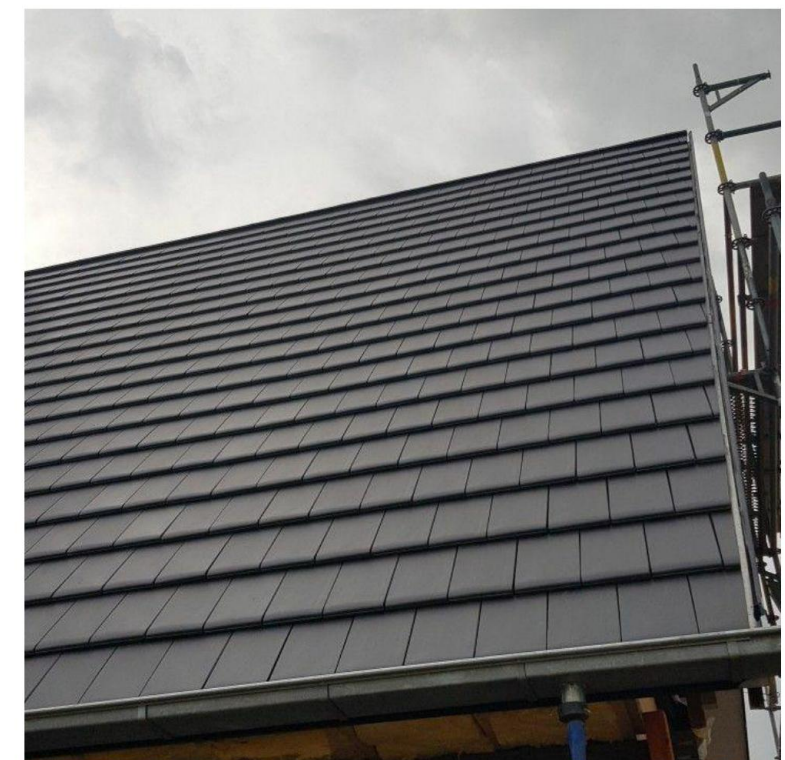
metselwerk type 1, voorbeeld 2



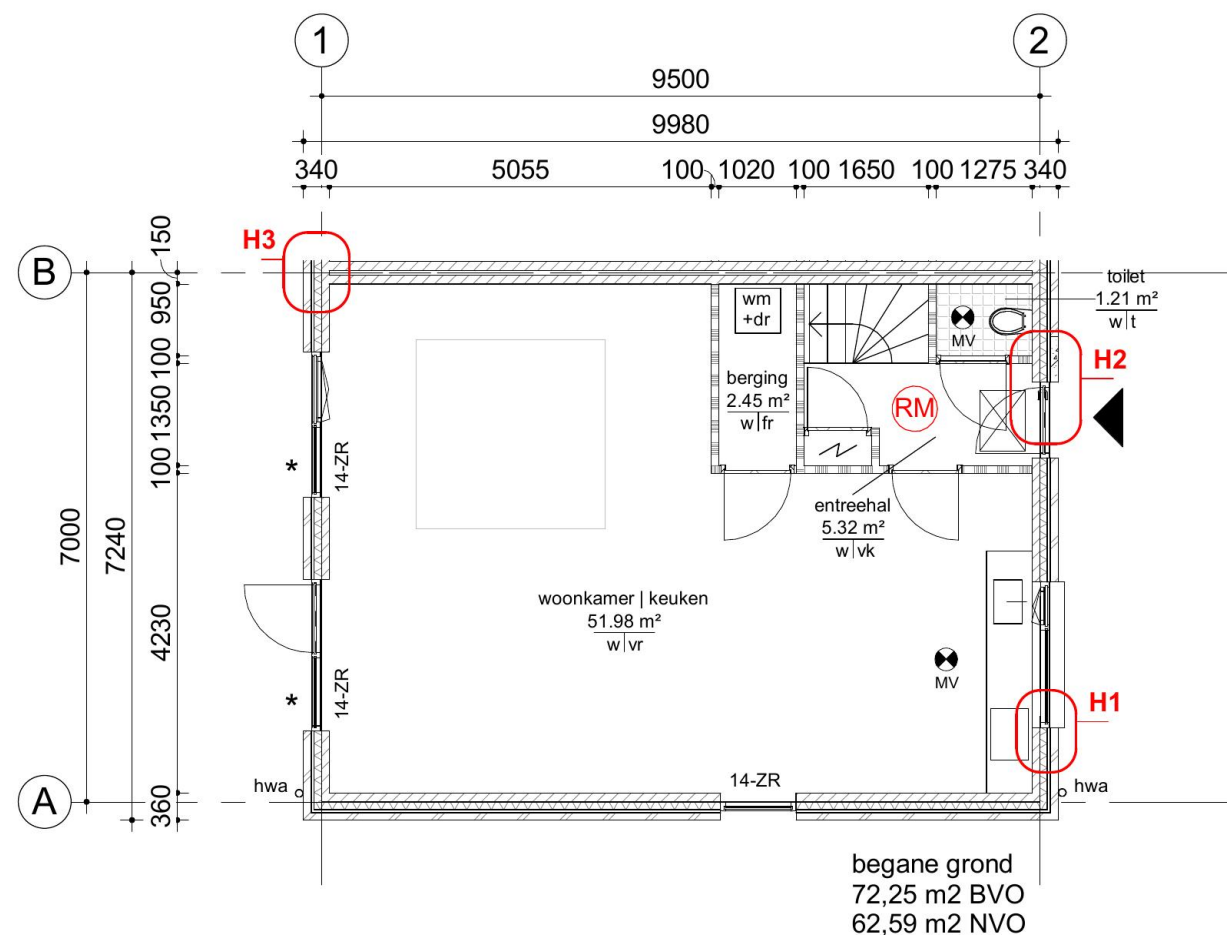
metselwerk type 2, (kleur als type 1)
in relief verband



betonvlak naast voordeur,
vzv huisnummer

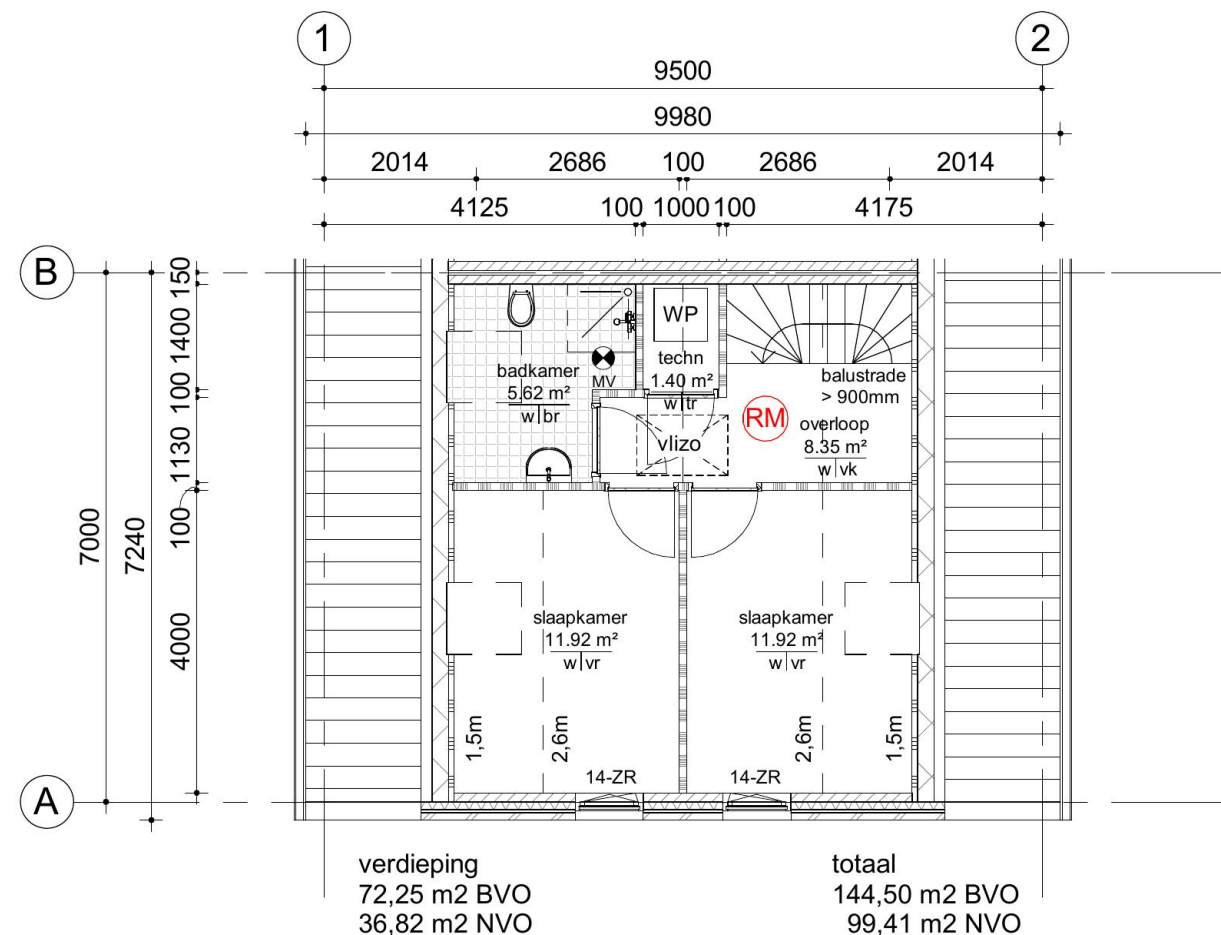


vlakke keramische dakpan
(antraciet/zwart)



begane grond - blok A en C

1 : 100



1e verdieping - blok A en C

1 : 100

Bouwkundig

	metselwerk		gyproc binnenwand
	PIR isolatie Rc=4,7 m²K/W		kruipluik
	kalkzandsteen 100/120mm		ventilatierooster (Buva fitstream)
	kanaalplaatvloer 200mm		zonwering, screens
	geïsoleerde kanaalplaatvloer Rc=4,2 m²K/W		30 min wdbbo
	dakisolatie Rc=6,3 m²K/W		rookmelder

functiecodering

w = woonfunctie
og = overige gebruiksfunctie

vr = verblijfsruimte
vk = verkeersruimte
tr = technische ruimte
t = toiletruimte
br = badruimte
bu = buitenruimte
fr = functieruimte
or = onbepaalde ruimte



zijgevel 1 - blok A en C

1 : 100



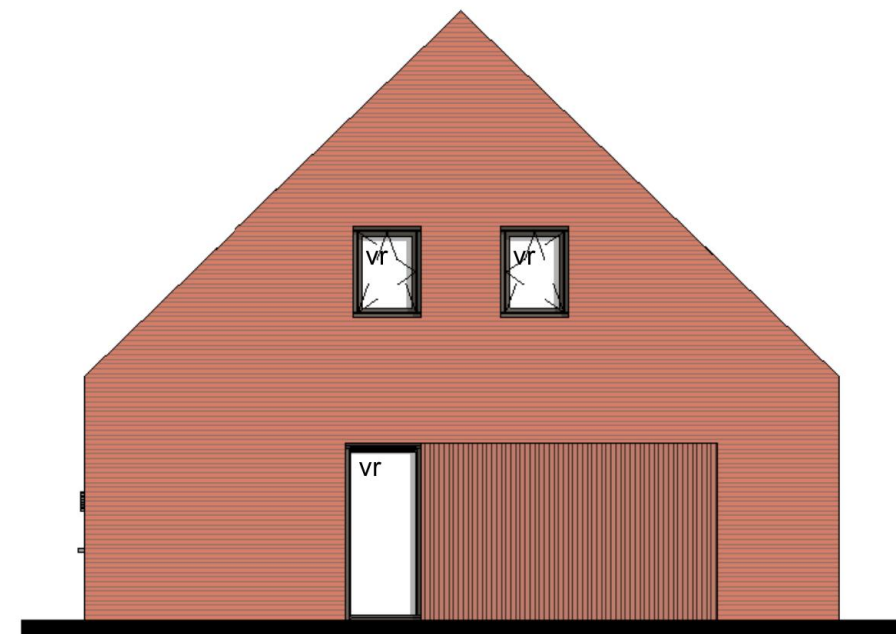
voorgevel - blok A en C

1 : 100



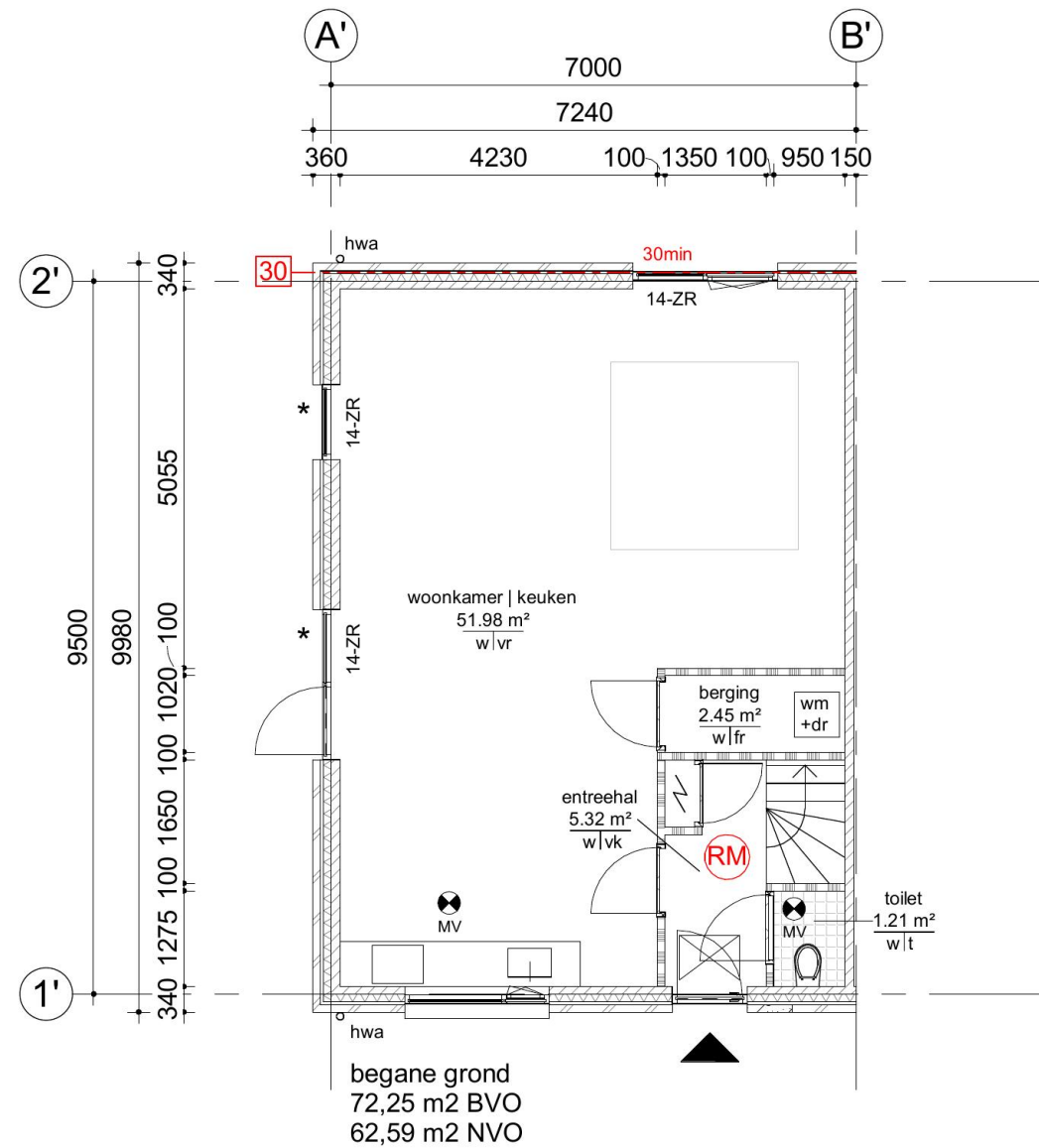
achtergevel - blok A en C

1 : 100



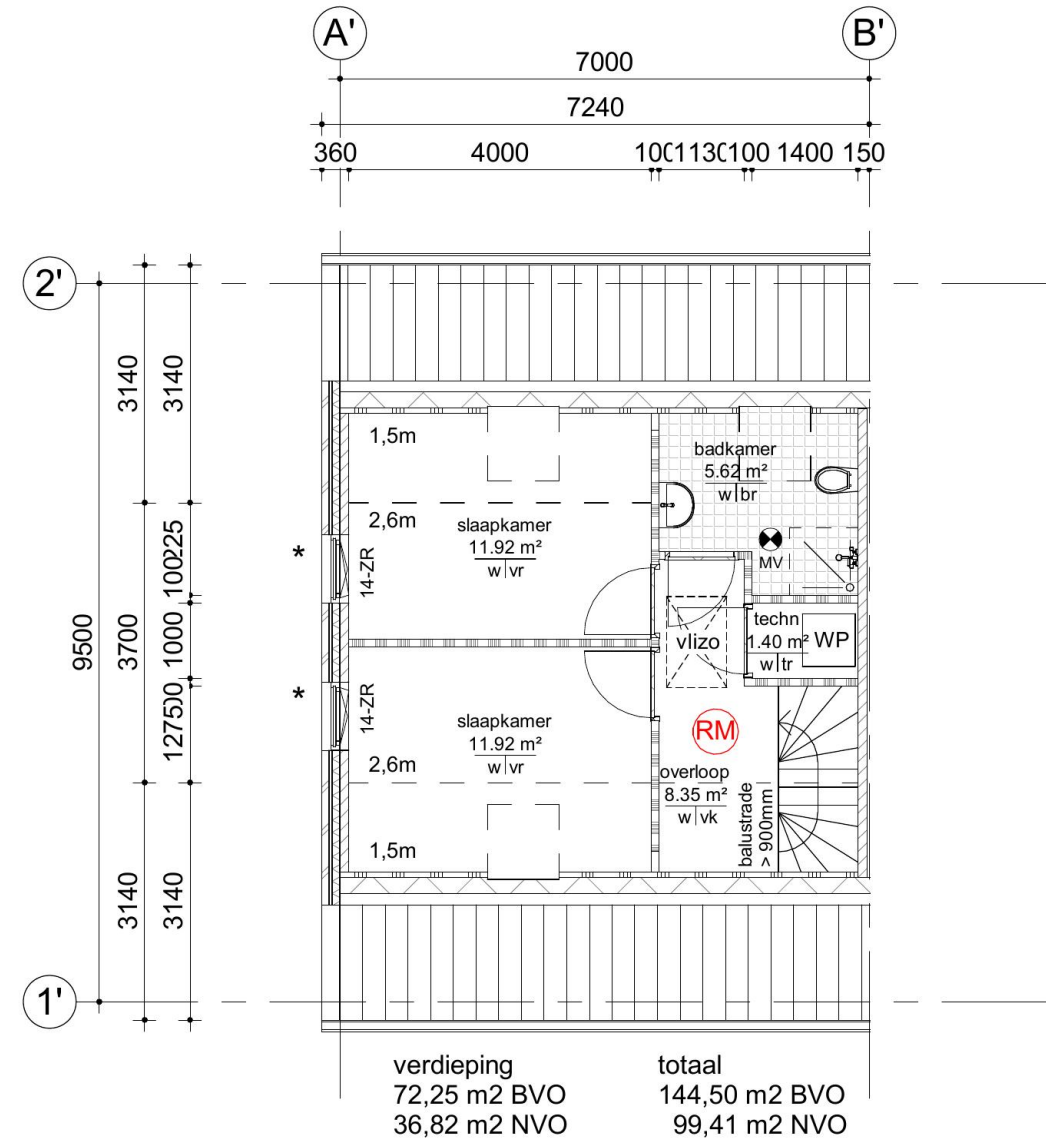
zijgevel 2 - blok A en C

1 : 100



begane grond - blok A en C

1 : 100



1e verdieping - blok A en C

1 : 100

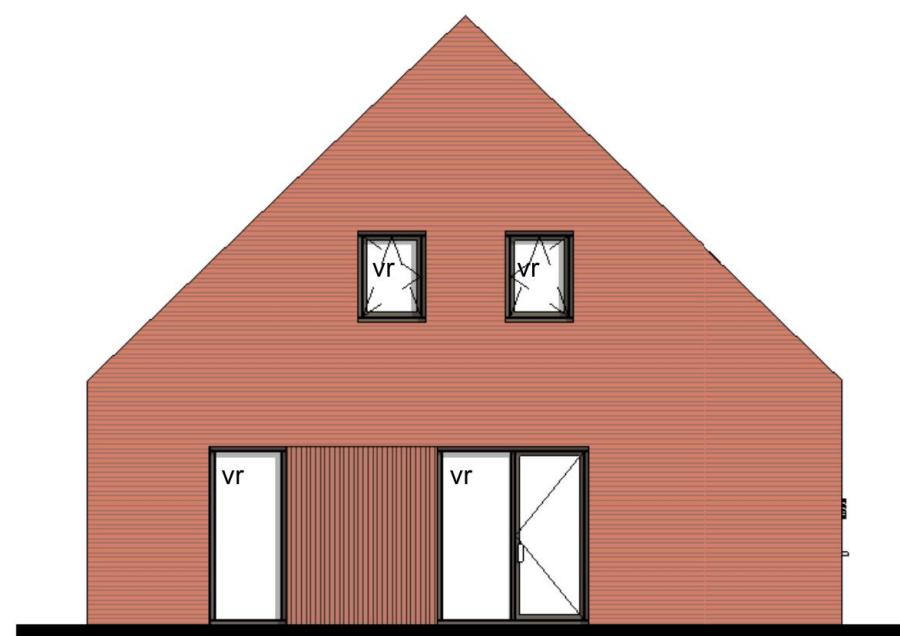
Bouwkundig

	metselwerk		gyproc binnenwand
	PIR isolatie Rc=4,7 m²K/W		kruipruik
	kalkzandsteen 100/120mm		ventilatierooster (Buva fitstream)
	kanaalplaatvloer 200mm		zonwering, screens
	geïsoleerde kanaalplaatvloer Rc=4,2 m²K/W		30 min wdbbo
	dakisolatie Rc=6,3 m²K/W		rookmelder

functiecodering

w = woonfunctie
og = overige gebruiksfunctie

vr = verblijfsruimte
vk = verkeersruimte
tr = technische ruimte
t = toiletruimte
br = badruimte
bu = buitenruimte
fr = functieruimte
or = onbepaalde ruimte



zijgevel 1 - blok B

1 : 100



voorgevel - blok B

1 : 100



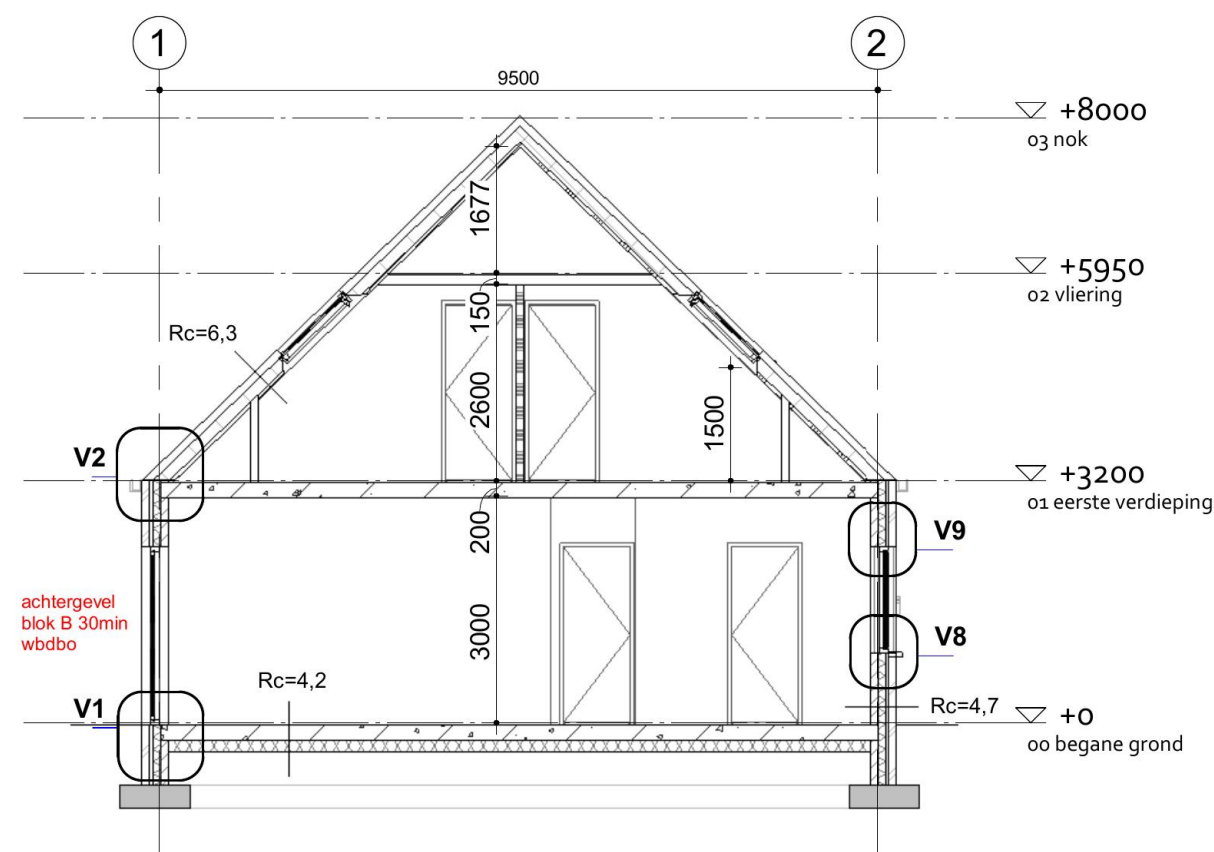
achtergevel - blok B

1 : 100



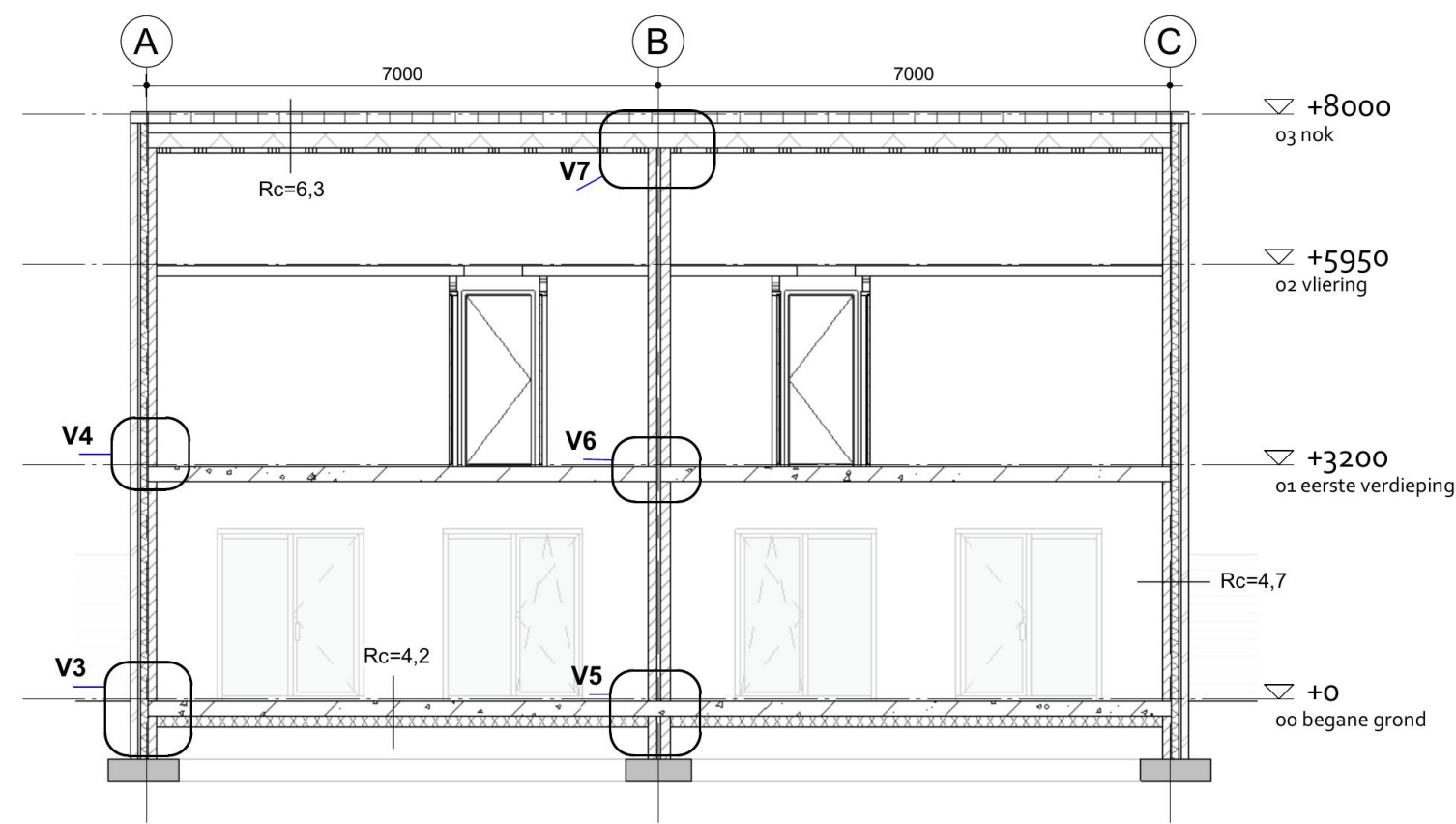
zijgevel 2 - blok B

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 warmtetoestel, een installatie voor het verhogen van waterdruk ligt in een niet tot die woning behorend verblijfsgebied niet hoger zijn dan 30 dB(A) bepaald volgens NEN 5077.
- > Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB.
- > 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. natuurlijke toevoer en mechanische afvoer (conform rapport S&W)
- > De luchtvolume-stroom van het totaal aan verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten is niet groter dan 0,2 m³/s.

VUILWATERRIOLERING:

- > afvoer vuilwaterriolering in overleg met gemeente en aansluiten op het gemeenteriool vlgs NEN 3215
- > uitwerking vuilwaterriolering 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:

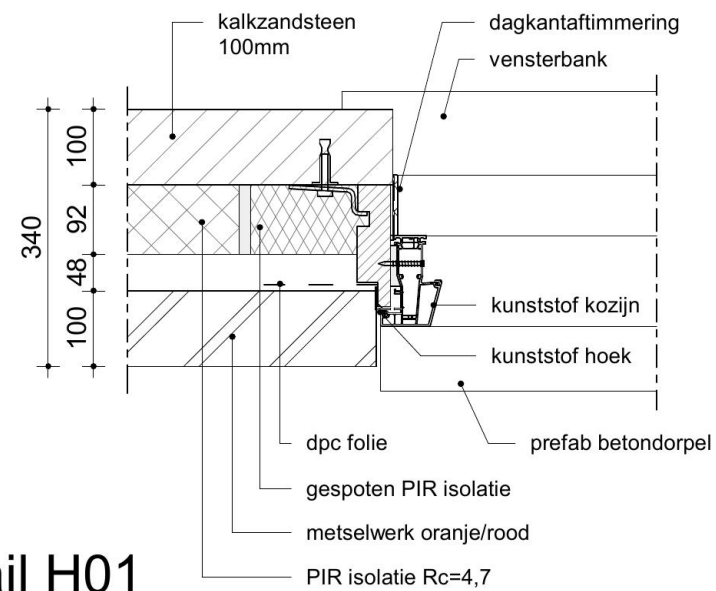
- > De meterruimten voldoen aan de NEN 2768.
- > de elektrische installatie voldoet aan NEN 1010
- > de drinkwatervoorziening voldoet aan NEN 1006
- > de mantelbuizen voldoen aan de NEN 2768 voor gas, water en elektra

ENERGIEZUINIGHEID:

- > Vloeren $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- > Gevels $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- > Daken $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- > U waarde gemiddeld $< 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$. individuele constructie $< 2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

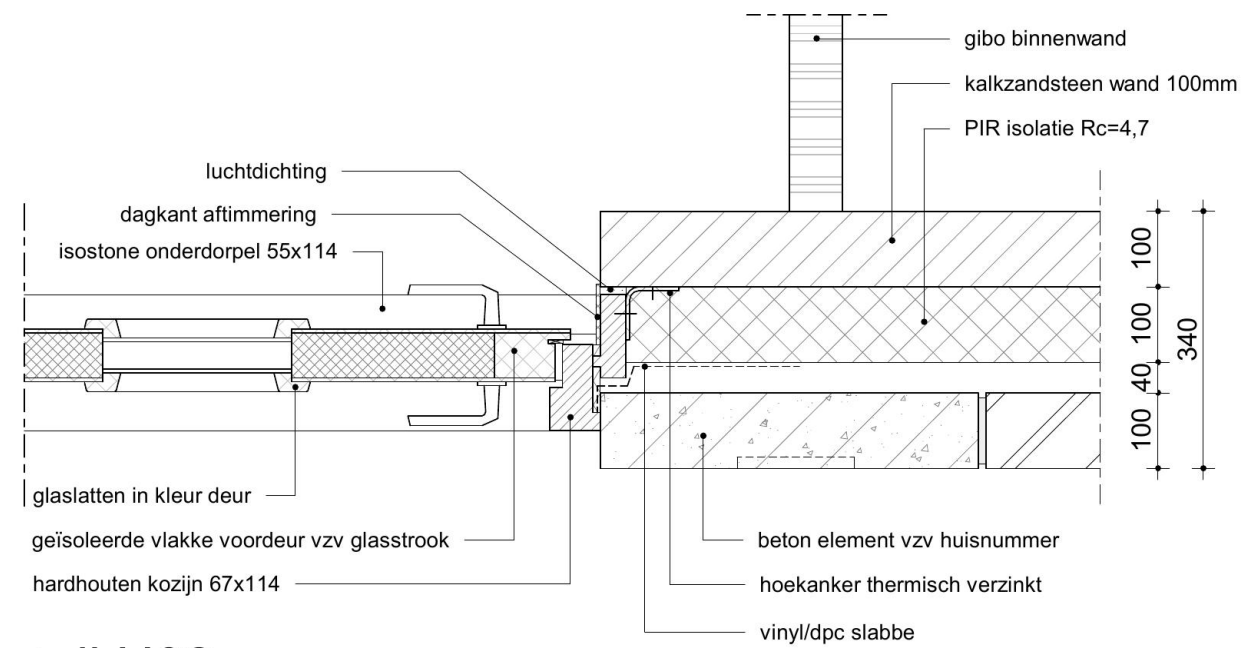
Trappen | traphekken | vloerafscheidingen:

- > 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).



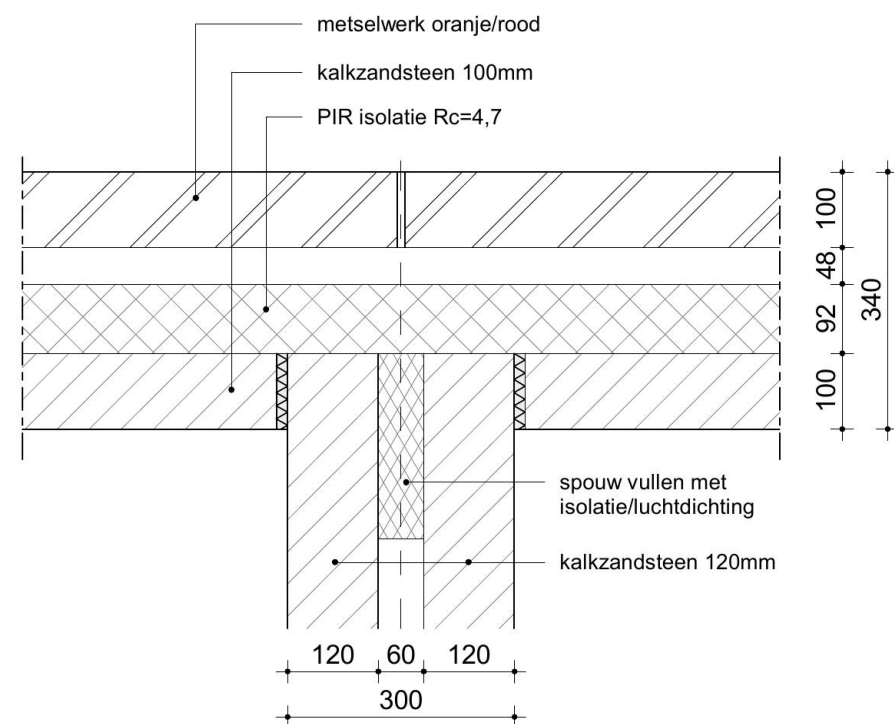
detail H01

1 : 10



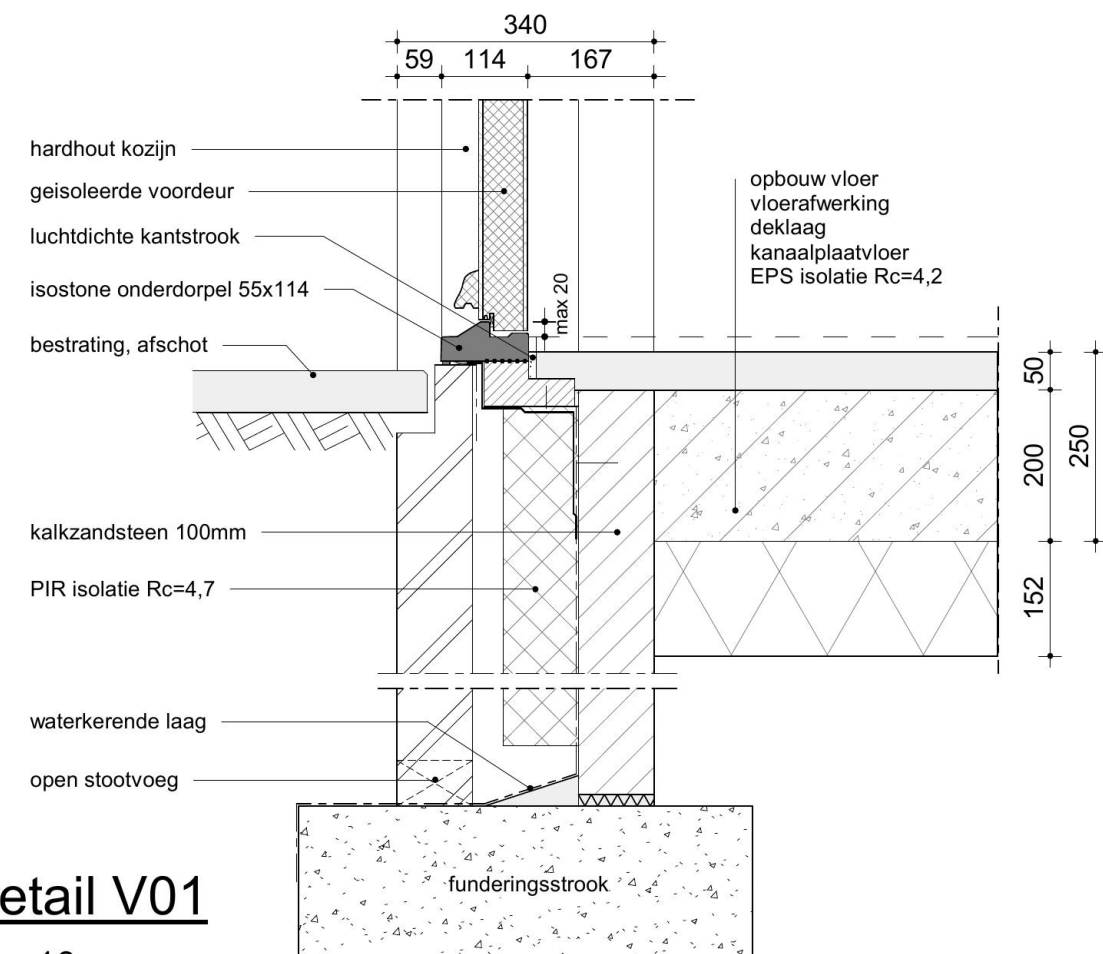
detail H02

1 : 10



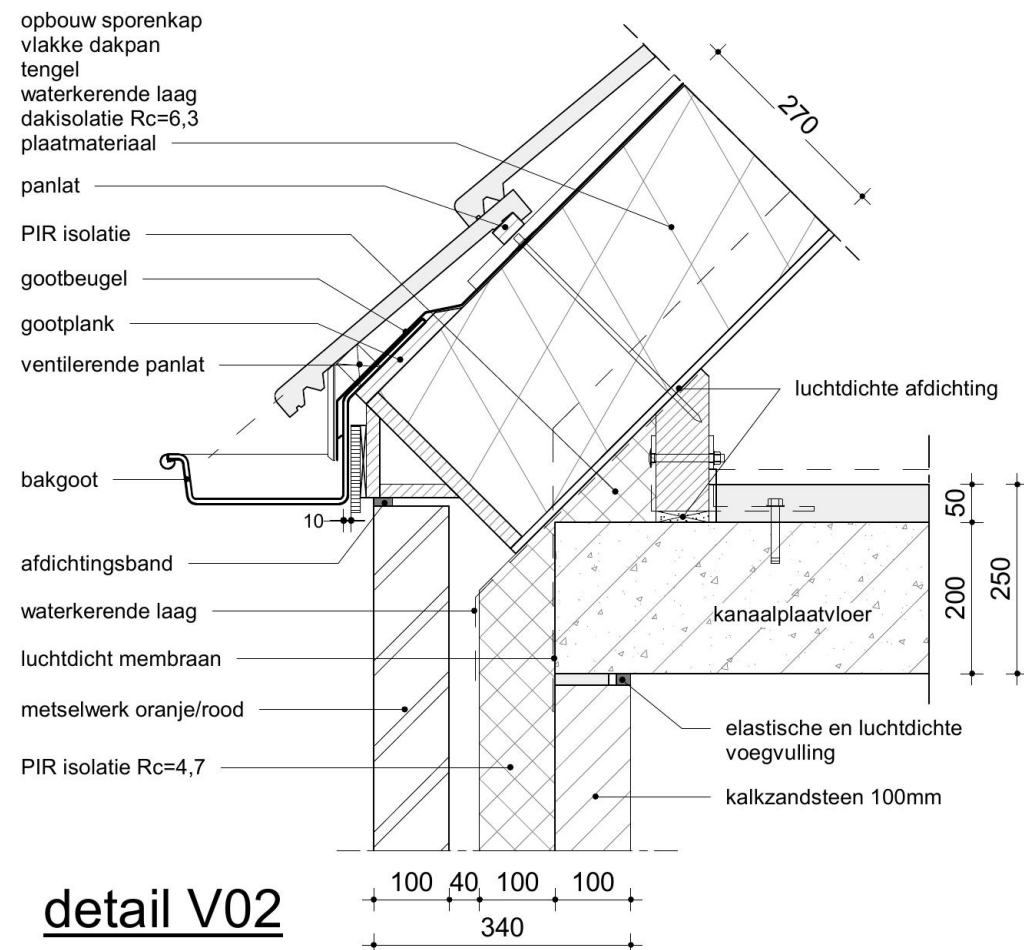
detail H03

1 : 10



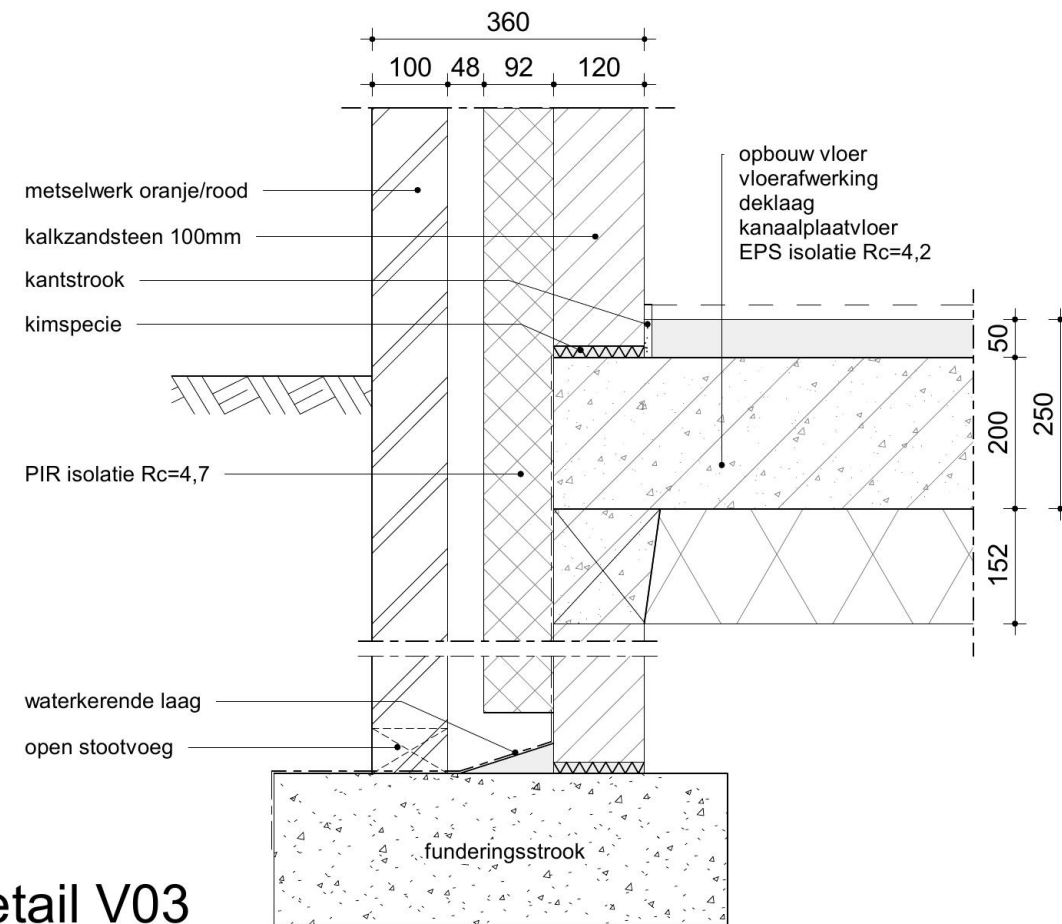
detail V01

1 : 10



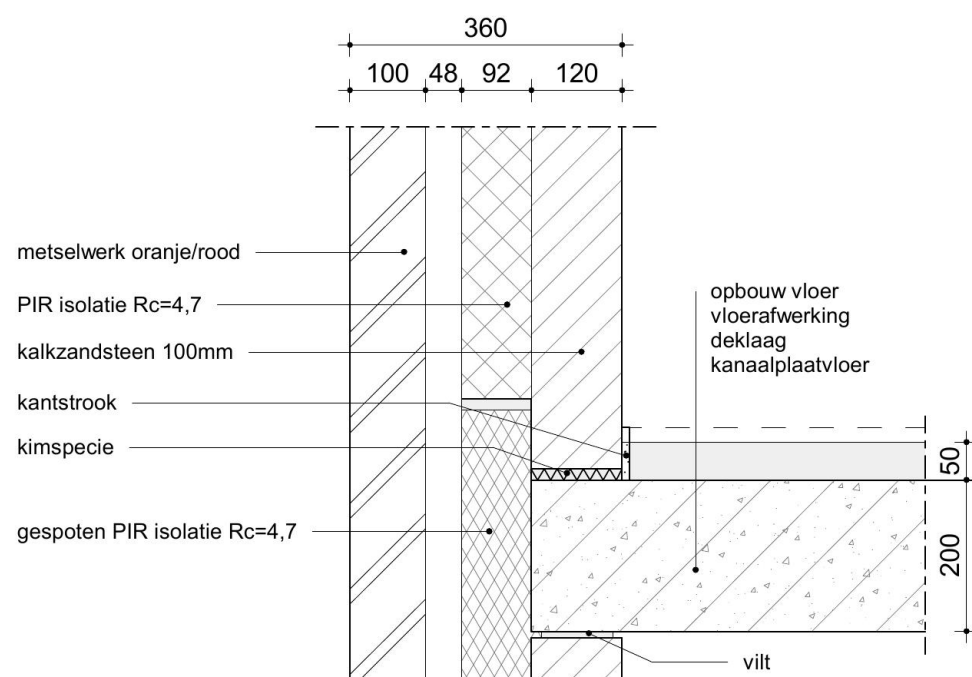
detail V02

1 : 10



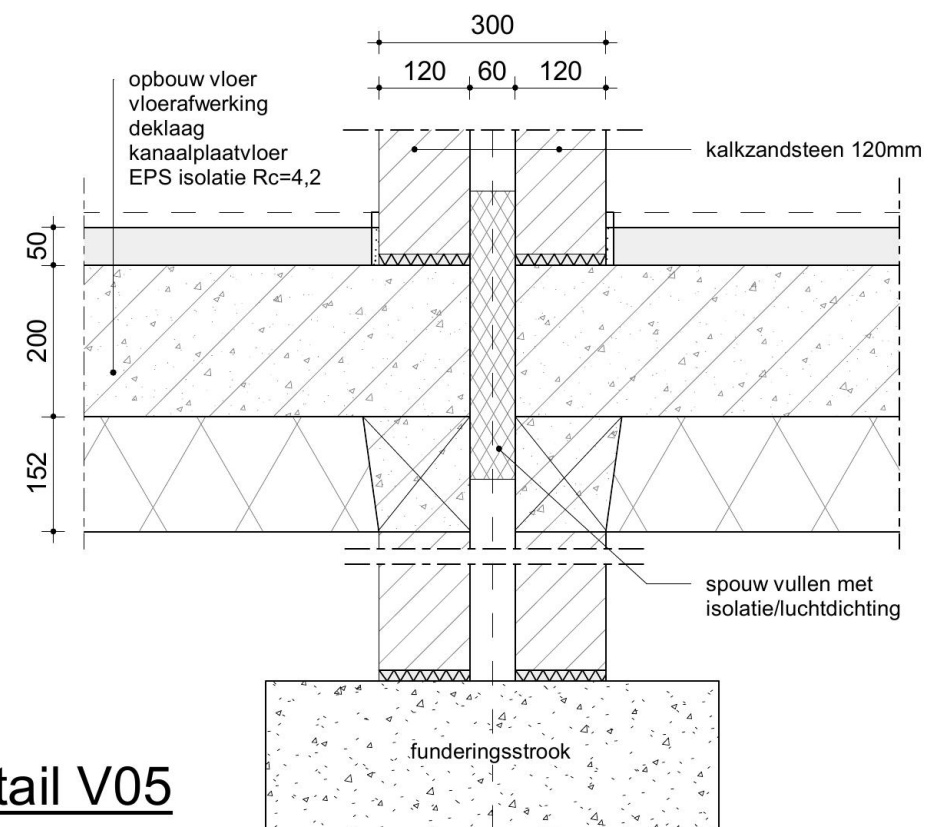
detail V03

1 : 10



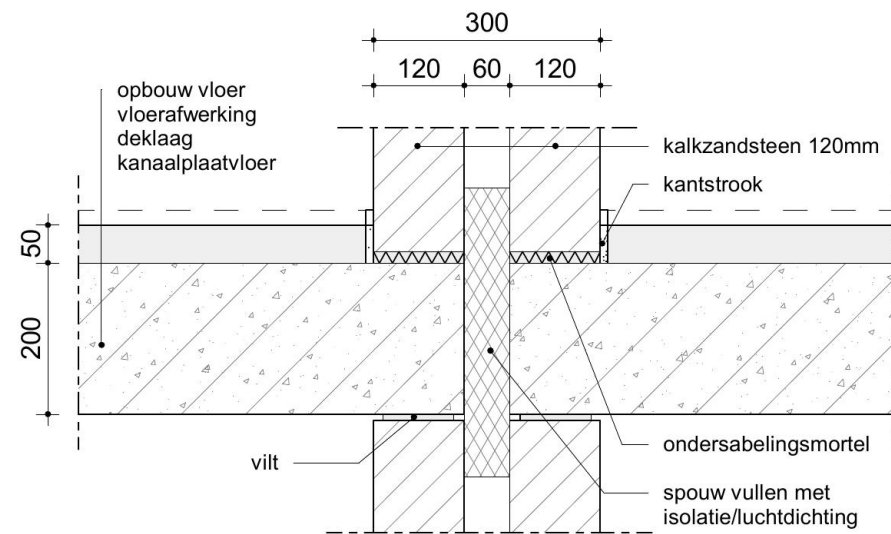
detail V04

1 : 10



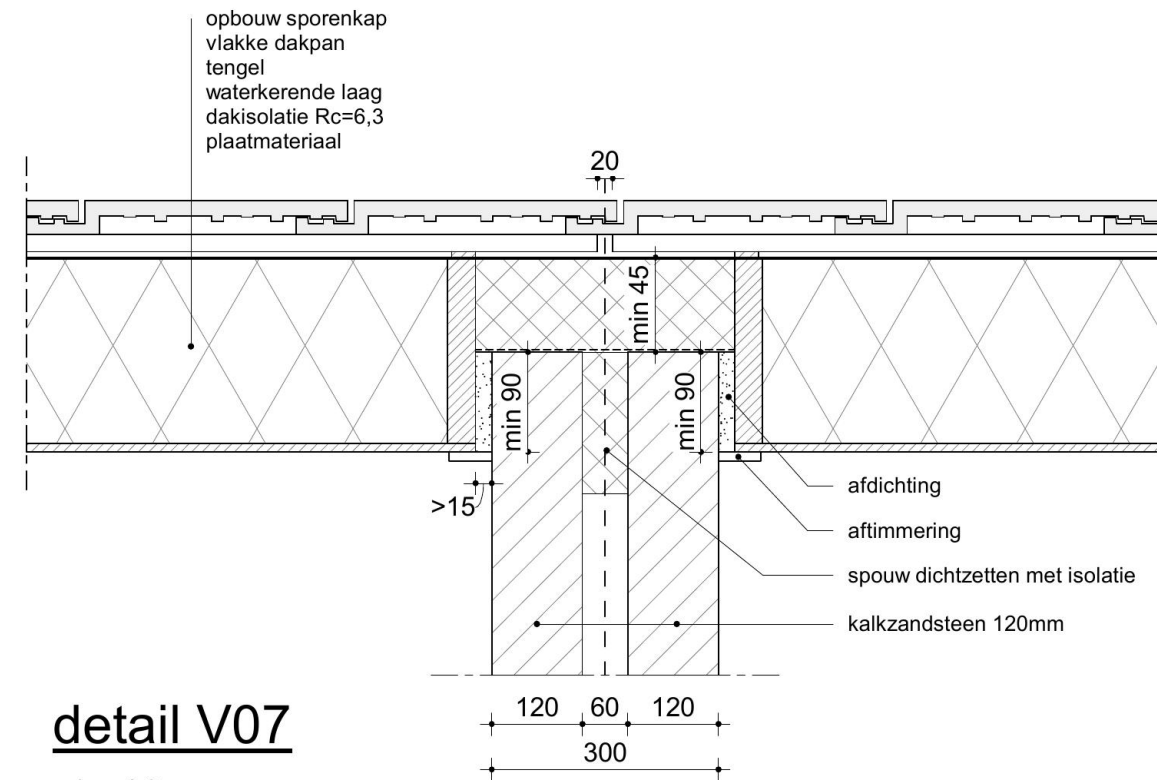
detail V05

1 : 10



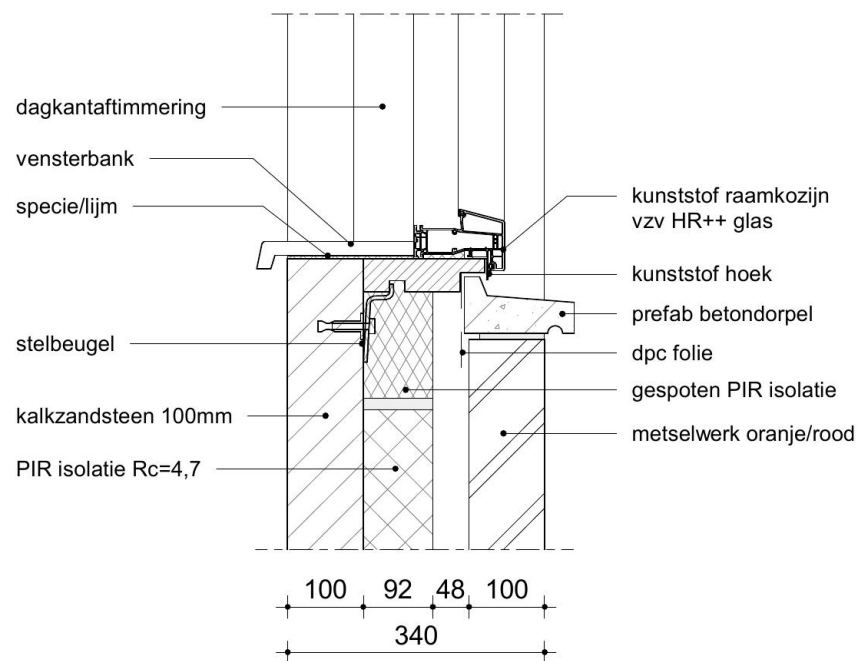
detail V06

1 : 10



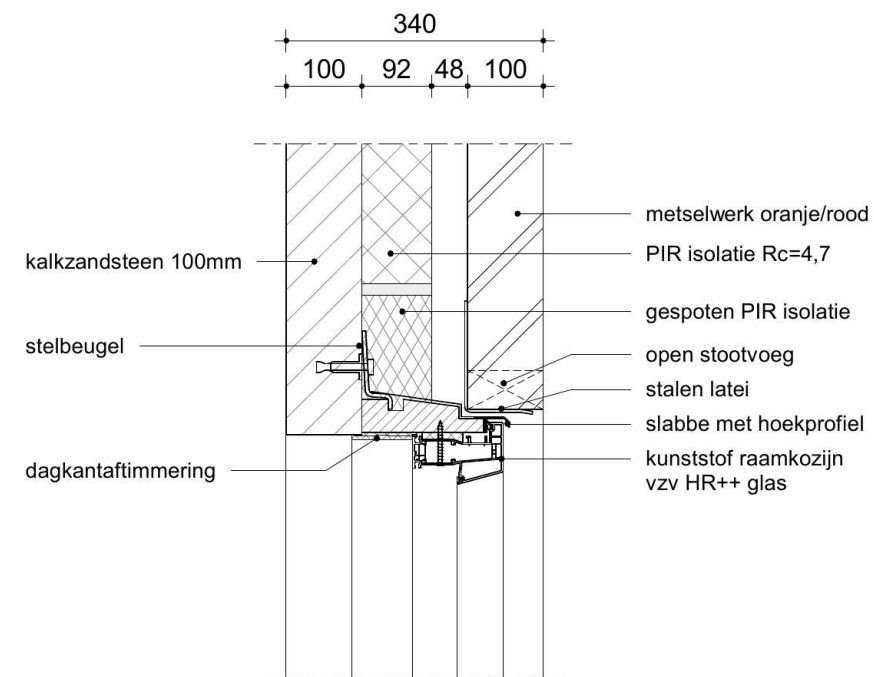
detail V07

1 : 10



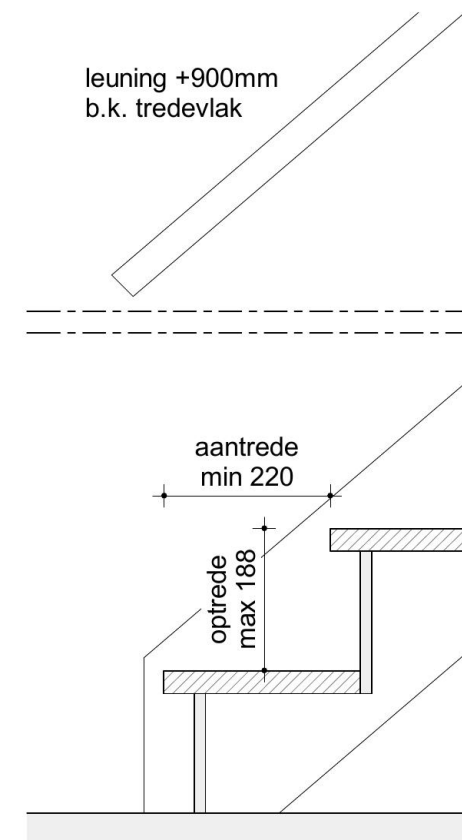
detail V08

1 : 10



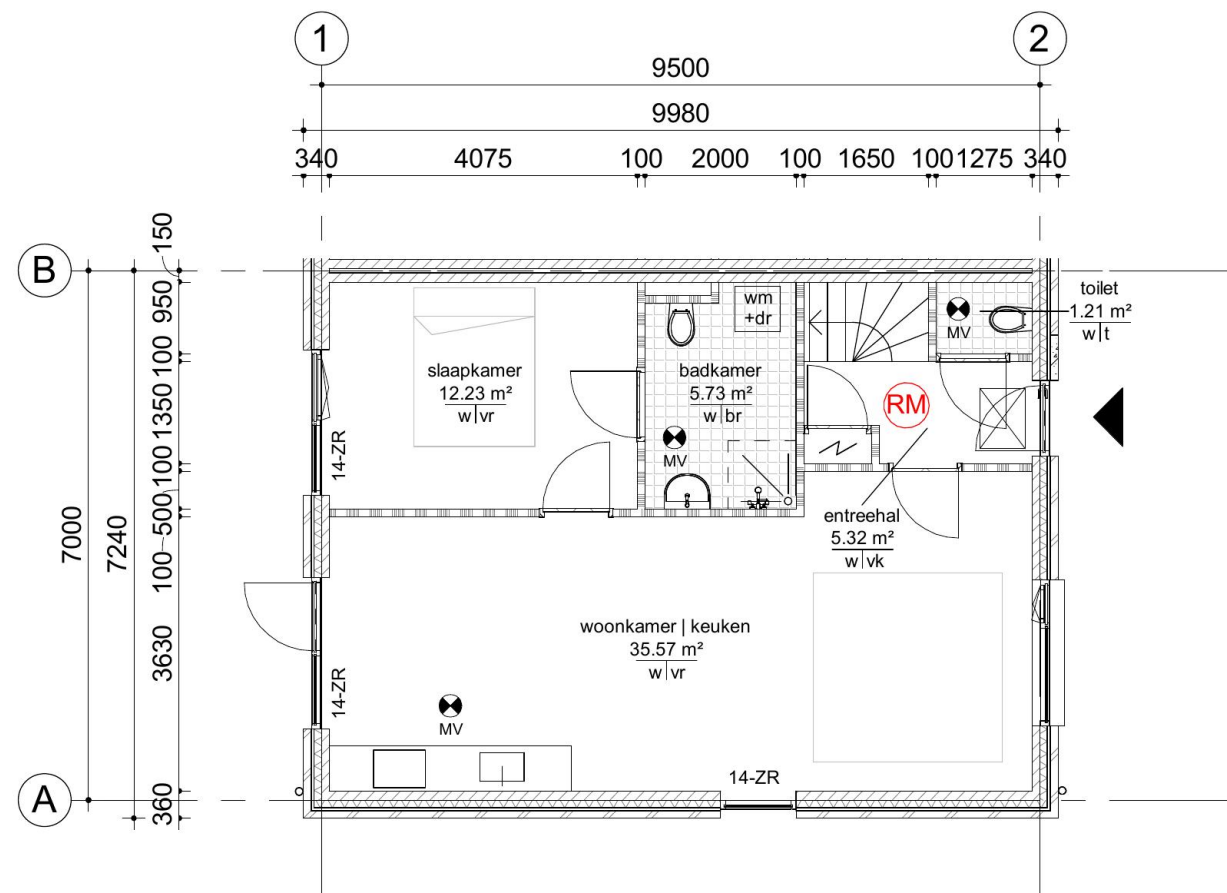
detail V09

1 : 10



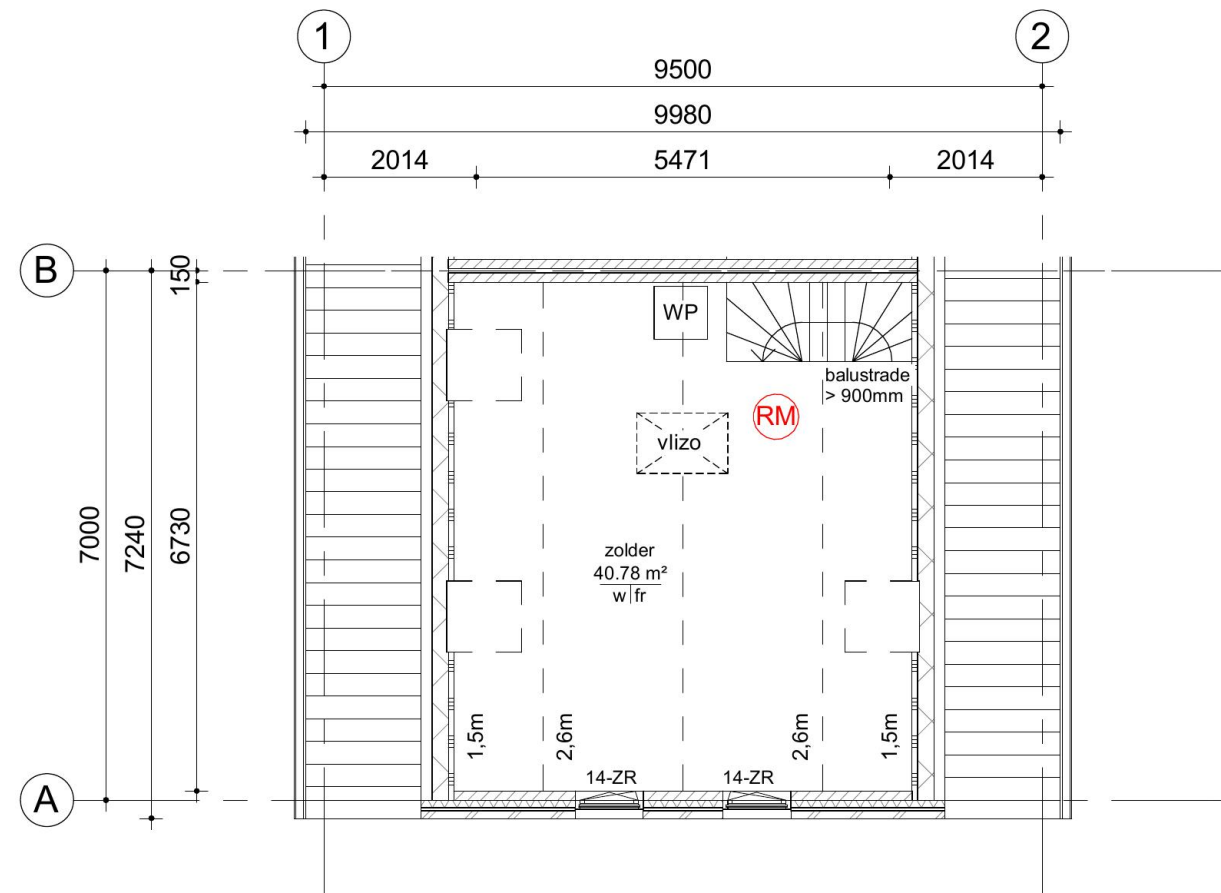
detail V010

1 : 10



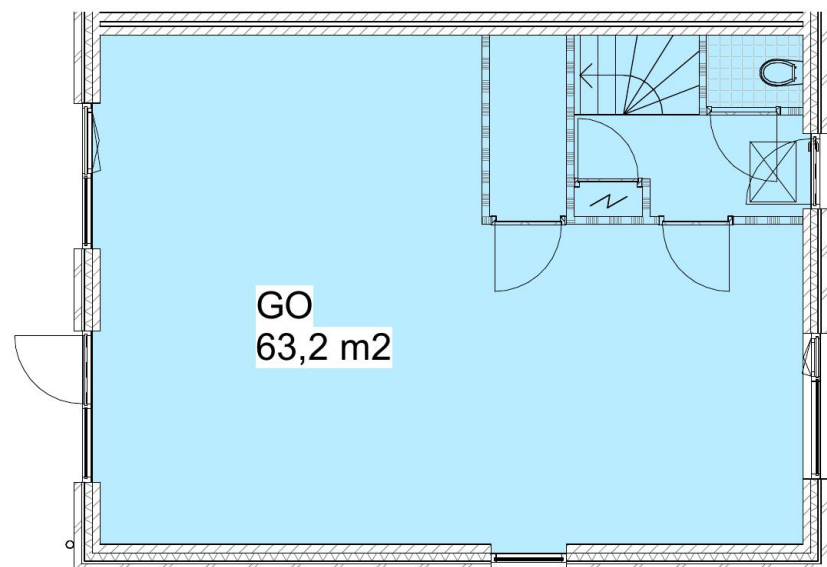
begane grond - optie

1 : 100

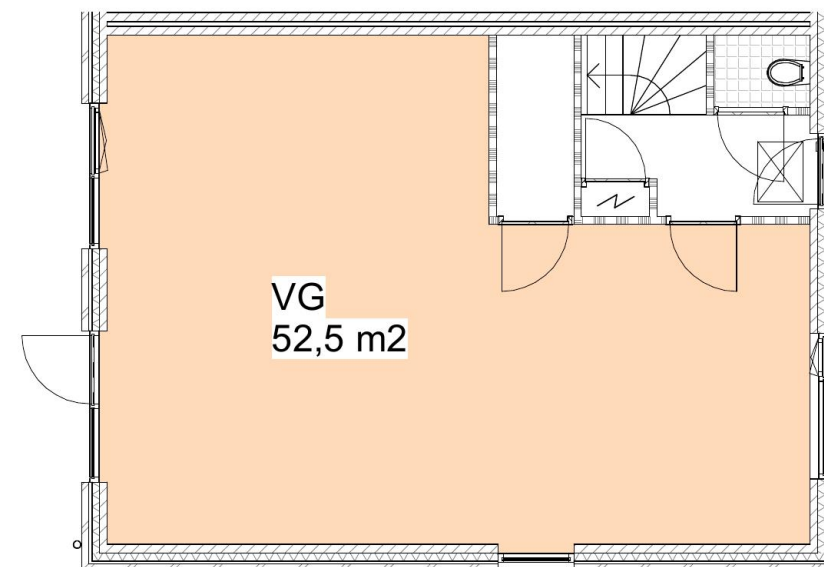


1e verdieping - optie

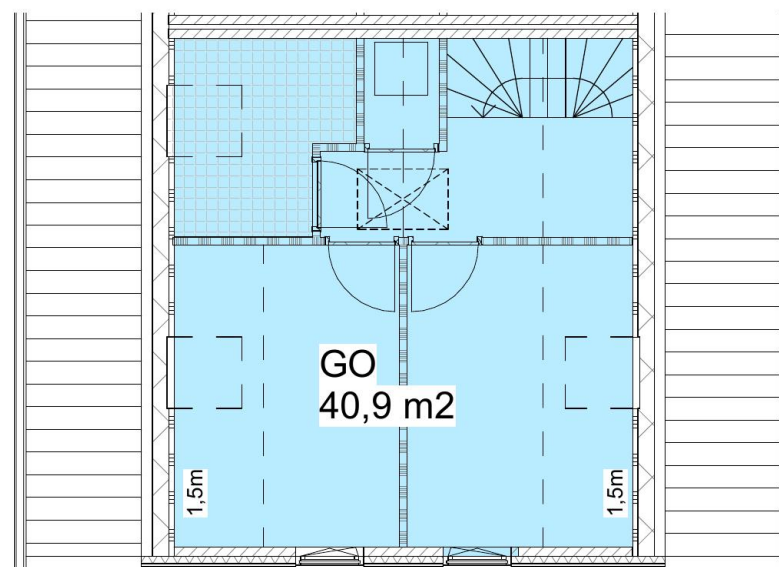
1 : 100



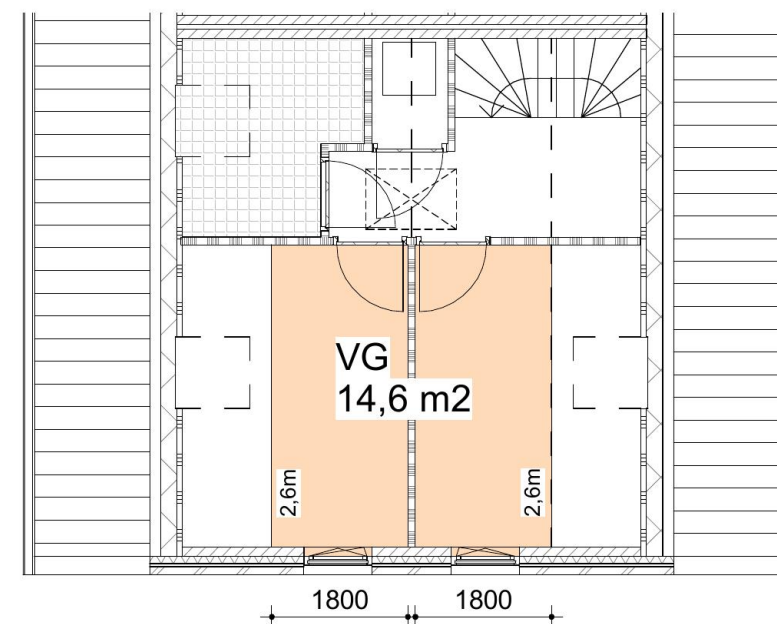
GO begane grond



VG begane grond



GO 1e verdieping



VG 1e verdieping

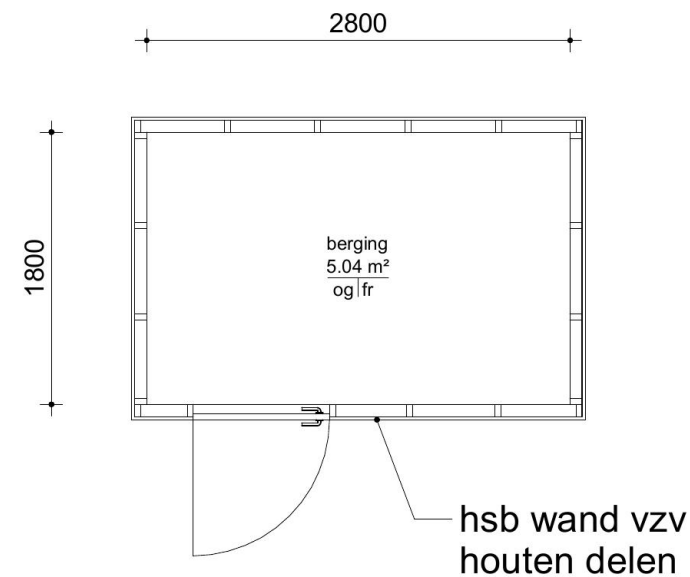
eis: min 55% GO = VG

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

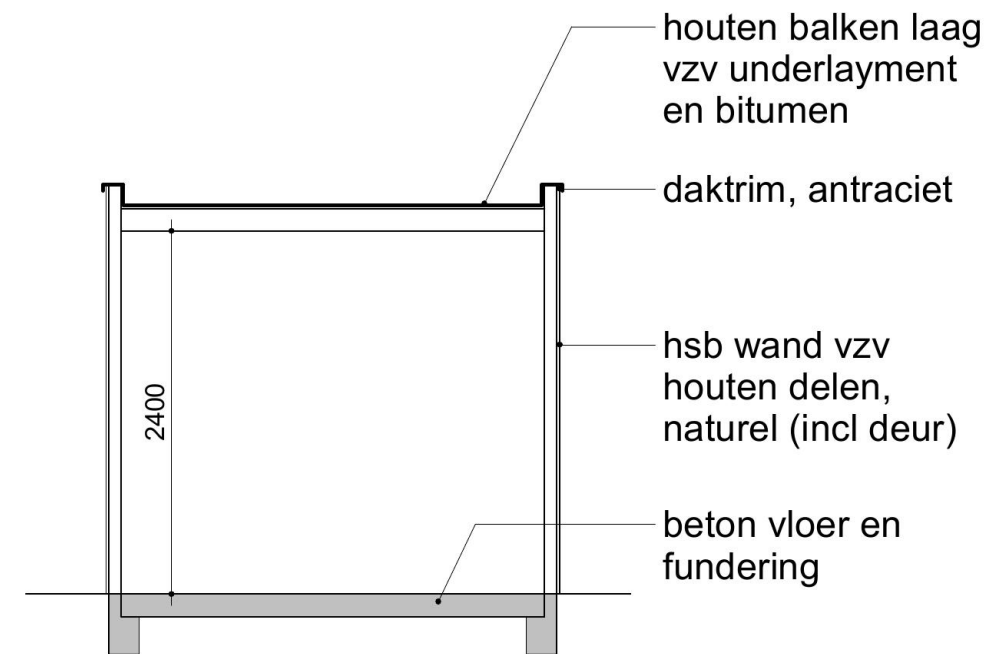
$67,1 / 104,1 = 0,64$

64% GO = VG => voldoet



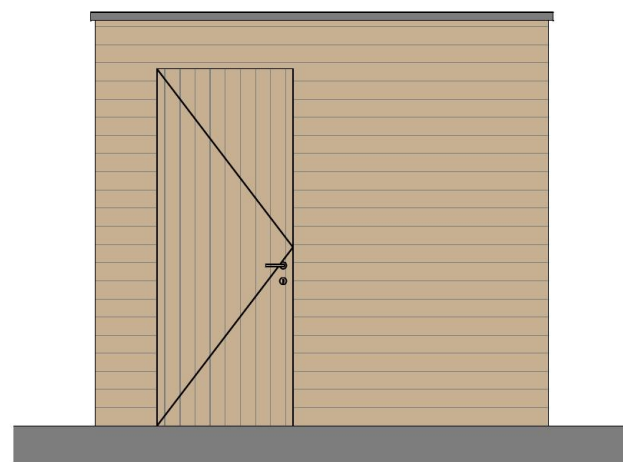
plattegrond

1 : 50



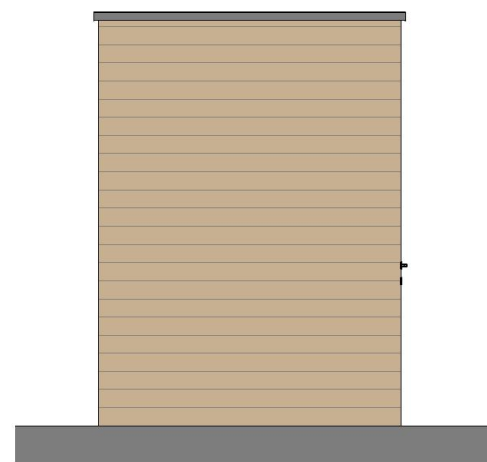
doorsnede

1 : 50



gevel 1

1 : 50



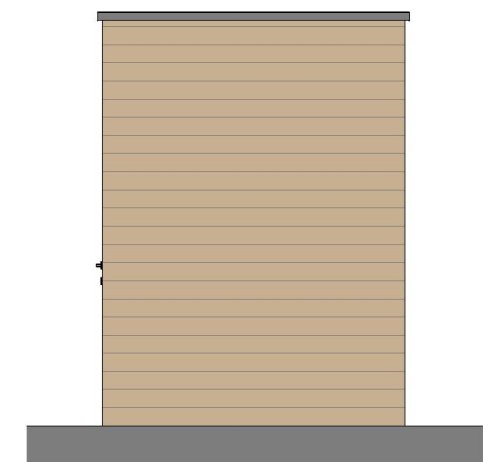
gevel 2

1 : 50



gevel 3

1 : 50



gevel 4

1 : 50

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gegevens geanonimiseerd in dit document.

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
-----	---------	--------------	------------