

FABRICIUSSTRAAT AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

WOONSTICHTING LAND VAN ALTENA
22.003

15-01-2024
OMV-02



Conservenweg 28
2371 DT Roelofarendsveen

t +31 71 331 90 03

bureau@vrparchitecten.nl
vrparchitecten.nl



SITUATIETEKENING BESTAANDE SITUATIE.



SCHAAL 1:500

LOCATIE FOTO'S



FABRICIUSSTRAAT WESTZIJDE



FABRICIUSSTRAAT OOSTZIJDE



FABRICIUSSTRAAT 11 (WESTZIJDE)



FABRICIUSSTRAAT 13 (WESTZIJDE)

PLAN TOELICHTING

Algemeen

In de Fabriciusstraat ter hoogte van huisnummers 11 en 13 worden 6 rug-aan-rug woningen ontwikkeld. Deze woningen komen in de plaats van 2 vrijstaande woningen. Met dit bouwplan worden 4 extra woningen toegevoegd.

De woningen liggen op een diepe kavel van ongeveer 1200m². Rondom de woningen bevindt zich een gemeenschappelijke tuin met kleine privéterrassen en een gemeenschappelijke vrijstaande (fietsen)berging.

De rug-aan-rug woningen vormen een uitzondering in het straatbeeld. Door voldoende afstand te houden tot de bestaande woningen ontstaat een stedenbouwkundig passende oplossing. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de afstand van het nieuwe bouwvolume tot de bestaande woningen vergroot.

Woningbouwprogramma

Woningtype :	rug-aan-rug woningen
Aantal :	6
Oppervlakte :	60m ² GBO
Bouwhoogte :	Goot 6 meter, Nok 8,5 meter
Parkeernorm :	1 pp/woningen, zie toelichting



PLAN TOELICHTING

Parkeren

In de huidige situatie is in de Fabriciusstraat voornamelijk sprake van haaksparkeren op eigen terrein. De parkeerplaatsen zijn uitgevoerd als opritten in de voortuin tussen de woningen in. Dit is aangevuld met de mogelijkheid om in de straat te parkeren. De straat is redelijk smal waardoor niet overal en slechts aan een zijde geparkeerd kan worden. In de praktijk komt dit beperkt voor.

Aantallen:

Bestaande situatie:

2 woningen parkeernorm 1,5 = 3pp

Nieuwe situatie:

6 woningen <60m² parkeernorm 1 = 6pp

De nieuwe ontwikkeling levert een toename op van de parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Deze worden gerealiseerd op eigen terrein. In de huidige situatie is sprake van 1 parkeerplaats op eigen terrein, in de nieuwe situatie worden dit er 4. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd als opritten naast de woningen.

Rooilijn

In de Fabriciusstraat zijn de woningen gebouwd aan een doorlopende rooilijn. Aan de oostzijde, de even nummers, loopt deze rooilijn parallel aan de straat. Aan de westzijde zijn hierin kleine verspringingen opgenomen.

Met name de recent gebouwde woning op nummer 9, naast de bouwlocatie is iets verder (circa 1,5m) terug geplaatst. Na overleg met de gemeente wordt voorgesteld de nieuwe woningen worden gelijk te plaatsen aan deze woning op nummer 9. Hierdoor ontstaat een iets dieper voortuin waarin de inritten voor het parkeren meer ontspannen kunnen worden ingepast.



HAAKSPARKEREN OP INRITTEN TUSSEN DE WONINGEN



ROOILIJNEN



ROOILIJN NR. 9, 11, 13

PLAN TOELICHTING

Staatbeeld

In de toegepaste typologie bevinden de voordeuren zich in de zijgevel. Om dit leesbaar te maken is er in de architectuur voor gekozen de entrees te benadrukken met een kader. (Opm: voor de leesbaarheid van de architectuur worden deze kaders alleen toegepast rondom de entrees en niet in de voorgevel)

Om zorg te dragen voor een goede begeleiding van de straat wordt een van de terrassen aan de straatgevel geplaatst. Dit wordt benadrukt door een verbijzondering van het metselwerk die om de hoek wordt gevouwen.

In de straatgevel zijn zowel een schuifpui een keukenraam en een frans balkon opgenomen waardoor vanuit verschillende woningen zicht op de straat ontstaat.

Ook aan de achterzijde zijn en aantal ramen opgenomen, hiermee wordt de levendigheid en de sociale veiligheid rondom het blok vergroot.

Erfscheidingen

Op de erfscheiding met nr. 15 is een haag aanwezig (hoogte ongeveer 2m) deze blijft behouden. Op de erfscheiding met nummer 9 staat nu een hoge schutting ook deze blijft behouden. Aan de achterzijde wordt een lage erfscheiding geplaatst zodat de openheid naar het perceel van de kerk behouden blijft. Aan de straatzijde zal een haag worden geplaatst, gelijk aan reeds bestaande hagen in de straat. Hierdoor ontstaat een heldere en representatieve overgang tussen de collectieve tuin en het openbaar gebied. Tussen de terrassen van de nieuwe woningen wordt een ligusterhaag aangebracht tussen twee verhoogde opsluitbanden. Zo ontstaat een privé terras binnen de collectieve tuin.

Inrichtingsplan tuin

Het inrichtingsplan voor de tuin wordt in een later stadium samen met de bewoners nader uitgewerkt. De collectieve inrichting wordt afgestemd op de participatie en wensen van bewoners. Duurzame kwaliteit en onderhoudsvriendelijke inrichting zijn hierbij uitgangspunten, evenals een representatieve uitstraling aan de straatzijde. Woonstichting Land van Altena is verantwoordelijk voor het onderhoud van de tuin.



Hemelwater

Voor de opvang van hemelwater zullen op de kavel verschillende voorzieningen worden getroffen.

- Door het toepassen van waterdoorlatende klinkers en veel groen wordt de toename van verharding tot een minimum beperkt.

- Voor de toegenome verharding zal 9m2 wateropvangcapaciteit worden gecompenseerd. (zie berekening ruimtelijke onderbouwing p.42)

Positie en opvangtype worden nader uitgewerkt in de bouwvoorbereidingsfase. Waarschijnlijk uit te voeren als infiltratiekratten.

- Hemelwater van het bijgebouw wordt opgevangen in een regenton (voor gebruik in gezamenlijke tuin)

- Het overige hemelwater zal worden afgevoerd via het hemelwaterriool in de Fabriciusstraat. zie tekening

Riool

De riool aansluiting zal na vergunningsverstrekking via de gemeentelijke website worden aangevraagd. De werkzaamheden aan het vuil- en schoonwaterriool worden door of in opdracht en onder toezicht van de gemeente uitgevoerd na het toesturen van het instemmingsbesluit.

Maaiveldhoogte, positie vuil- schoon- en drainageriolering zijn op de situatietekening aangegeven.

BIJLAGE PARKEREN, BESTAANDE SITUATIE



BIJLAGE PARKEREN, NIEUWE SITUATIE



BIJLAGE VERHARDING

Onderwerp:	Toename verharding
Project:	Fabriciusstraat 11 & 13
Werknummer:	22003
Datum:	20 december 2023

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Bebouwing	142	259
Tuin verharding	282	301
	424 m ²	560 m ²



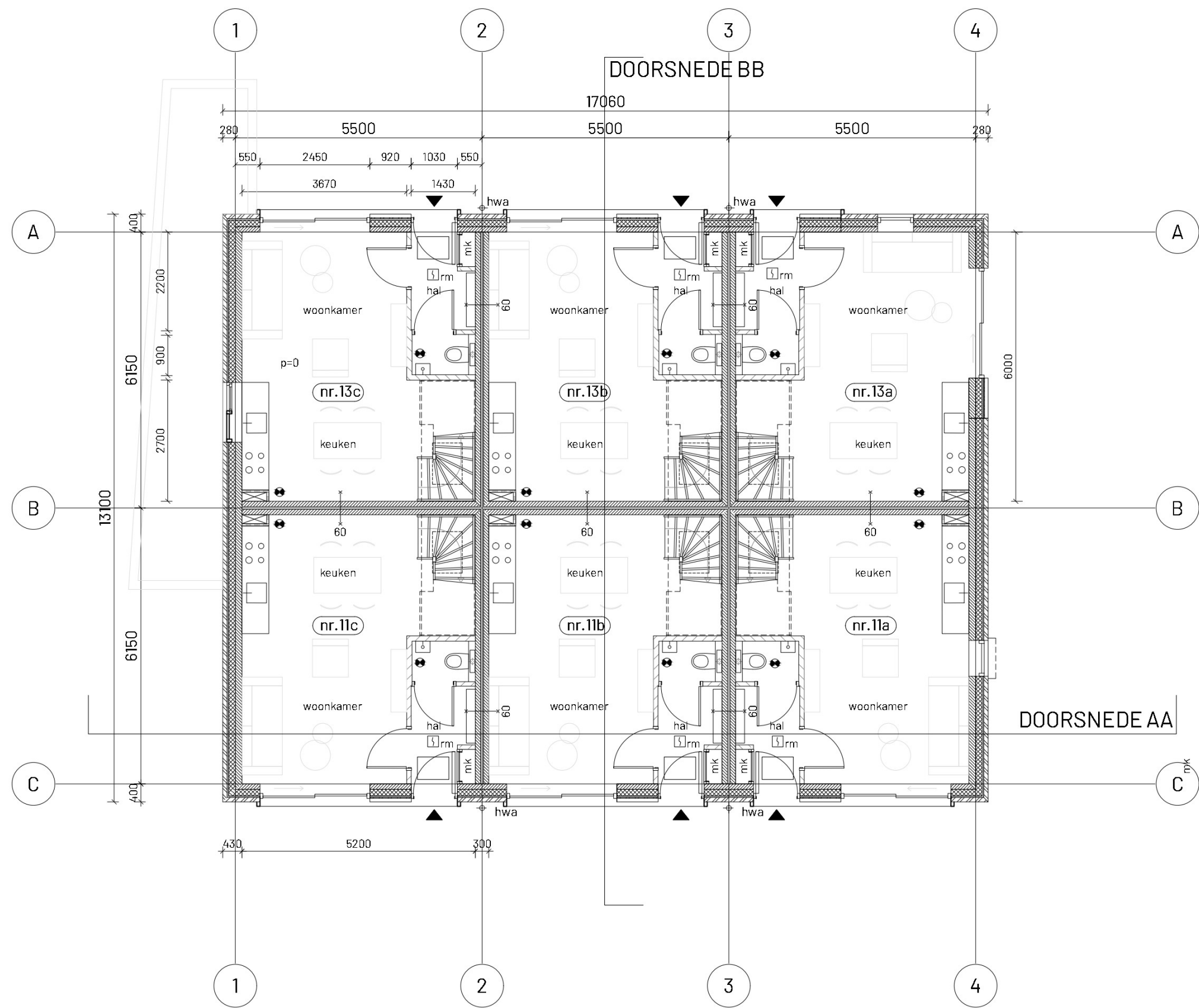
BESTAANDE SITUATIE



SCHAAL 1:200

[illegible]

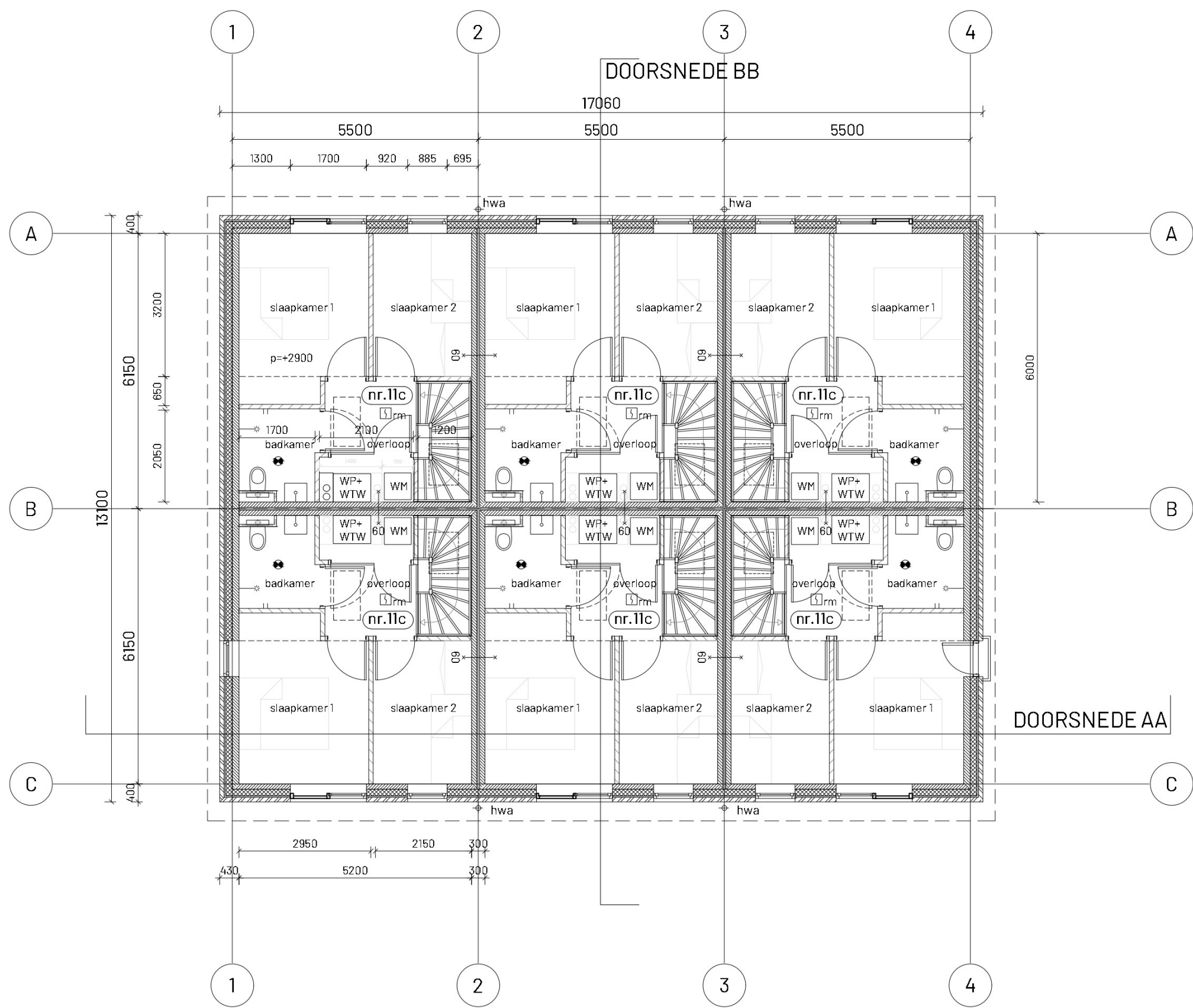
PLATTEGROND BEGANE GROND



SCHAAL 1:100

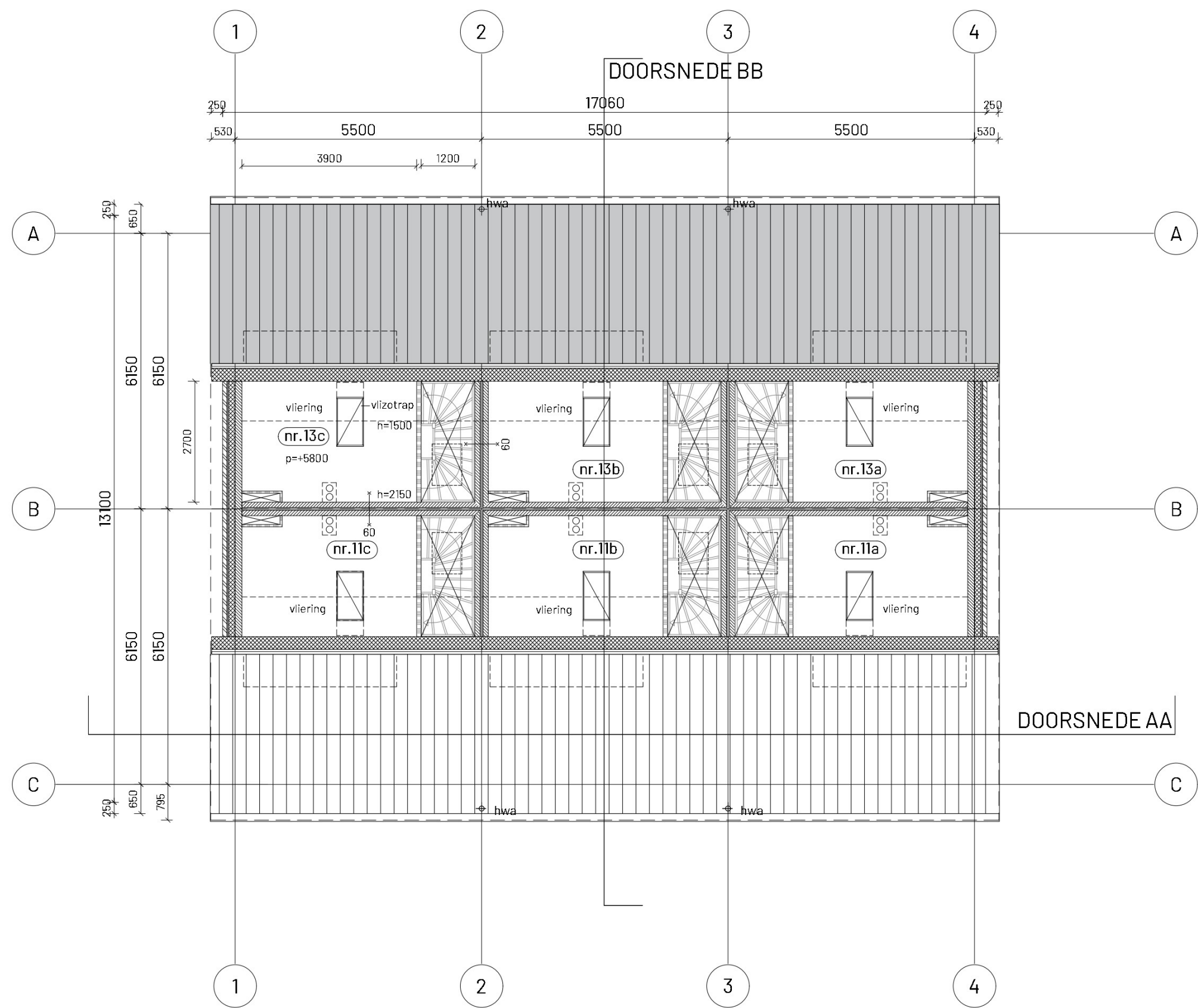


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



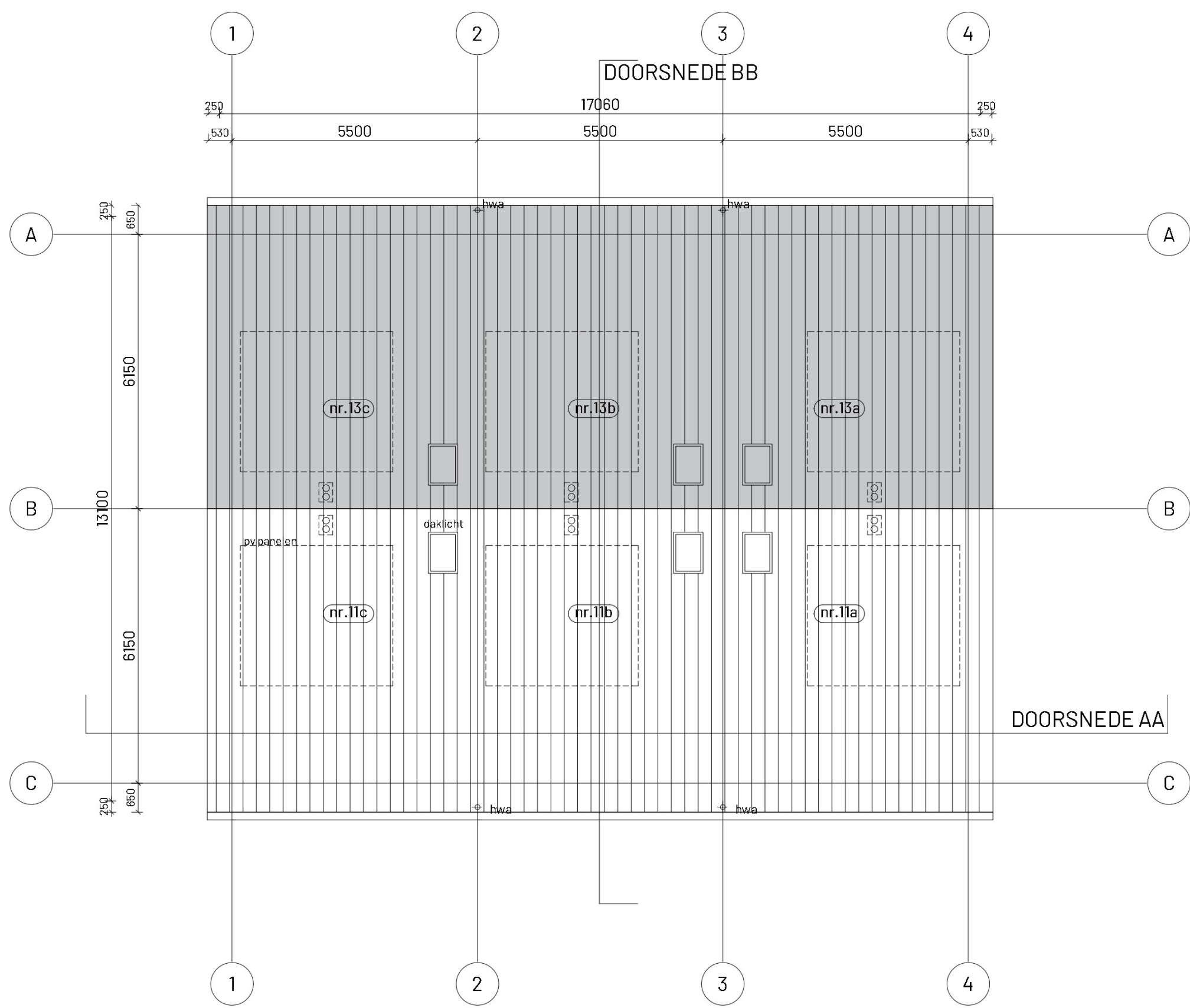
SCHAAL 1:100

PLATTEGROND ZOLDER



SCHAAL 1:100

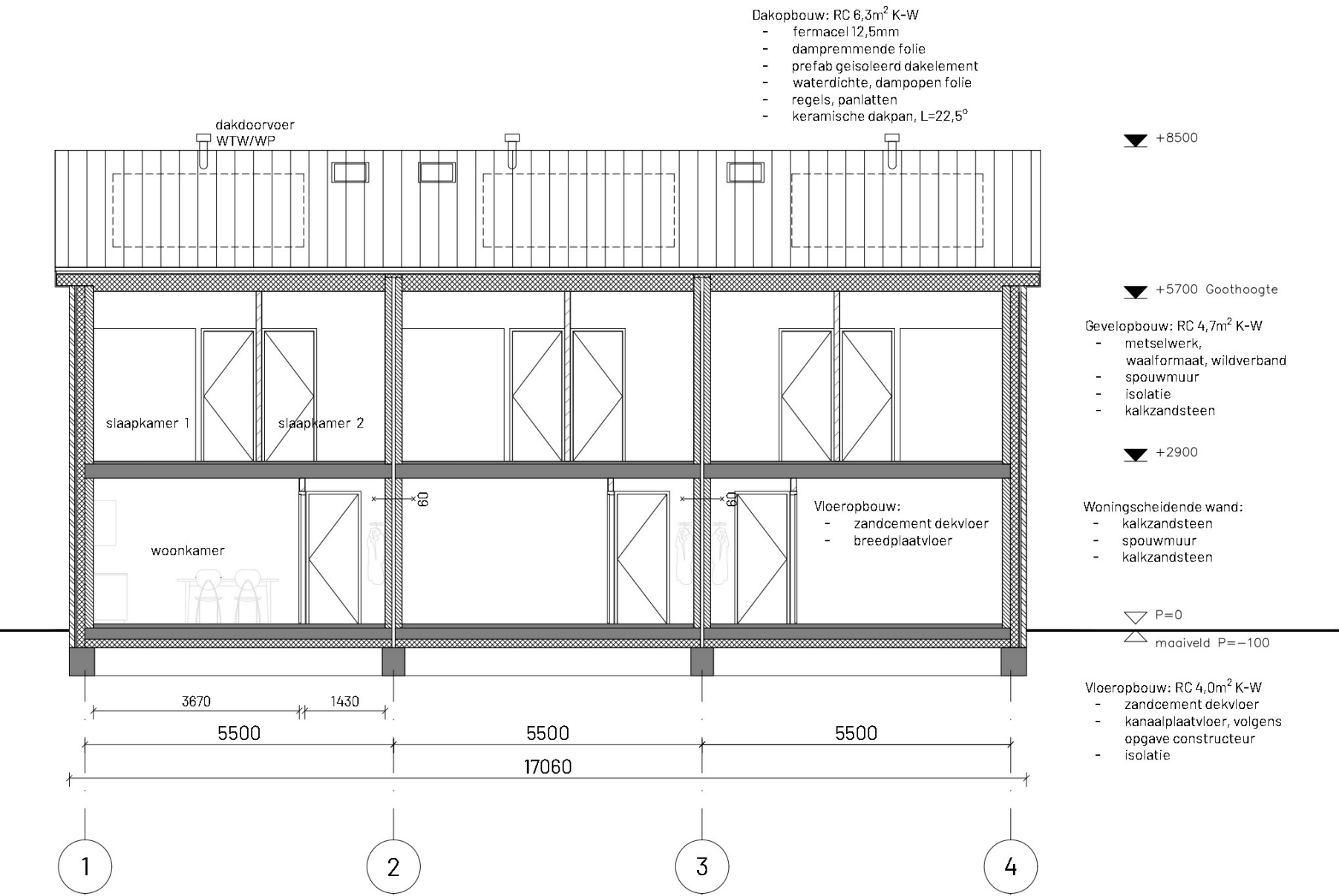
PLATTEGROND DAK



SCHAAL 1:100

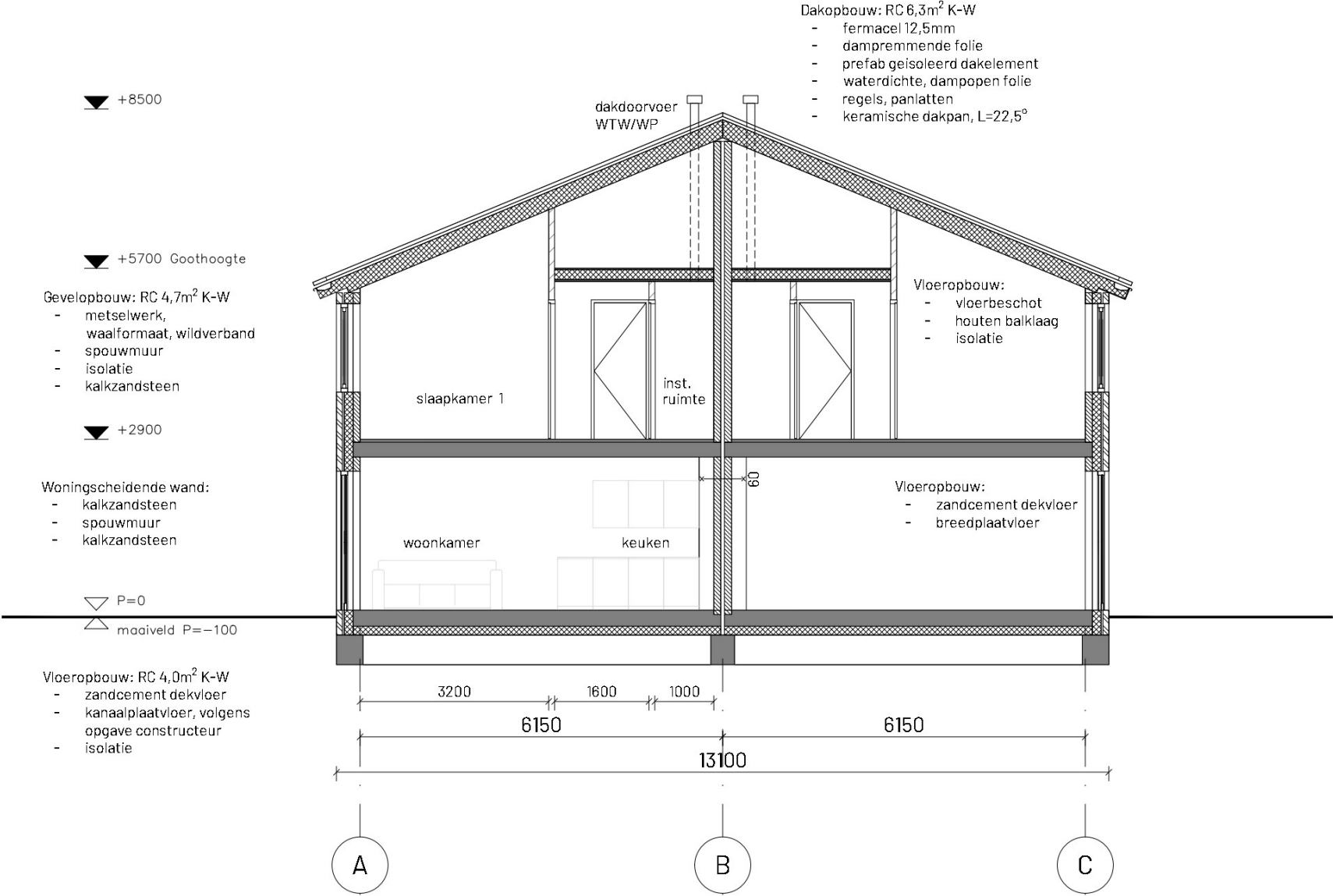


DOORSNEDE AA



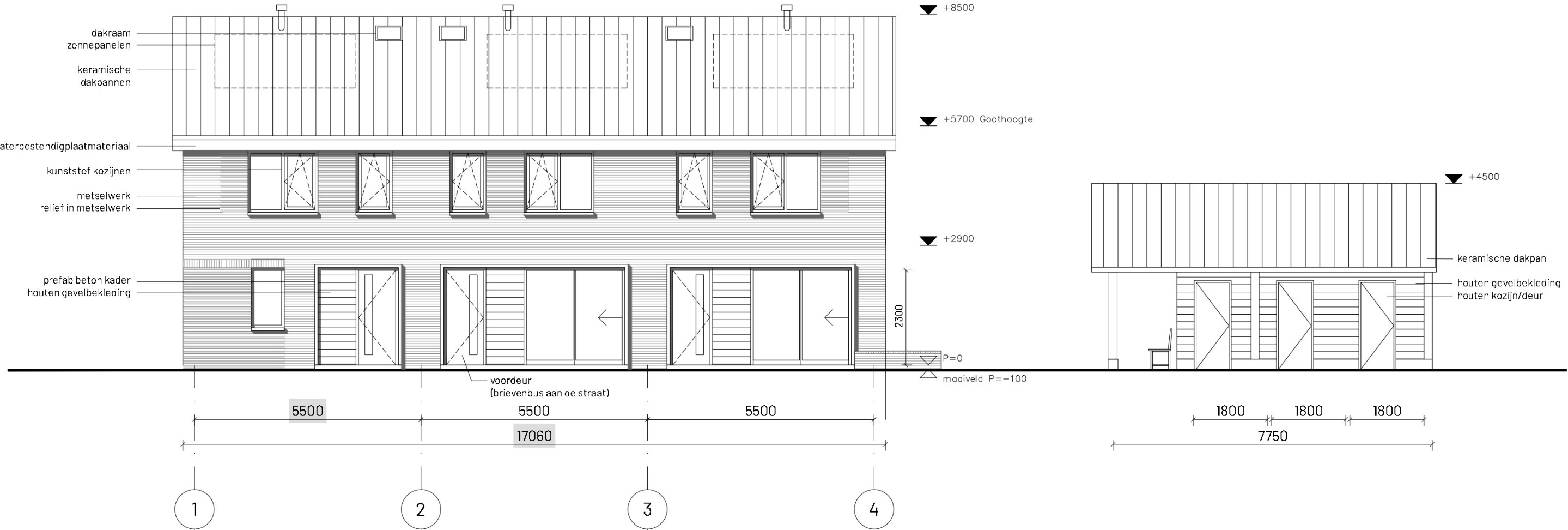
SCHAAL 1:100

DOORSNEDE BB



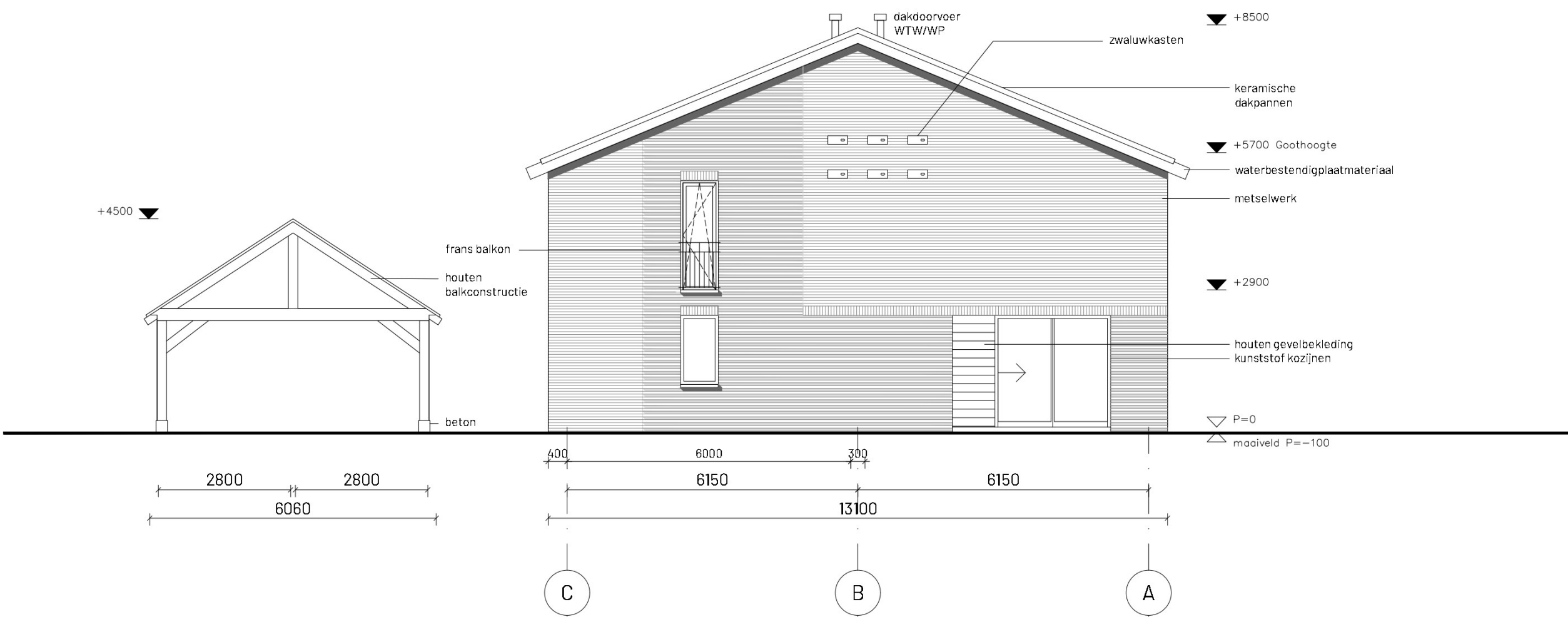
SCHAAL 1:100

AANZICHT NOORDZIJDE



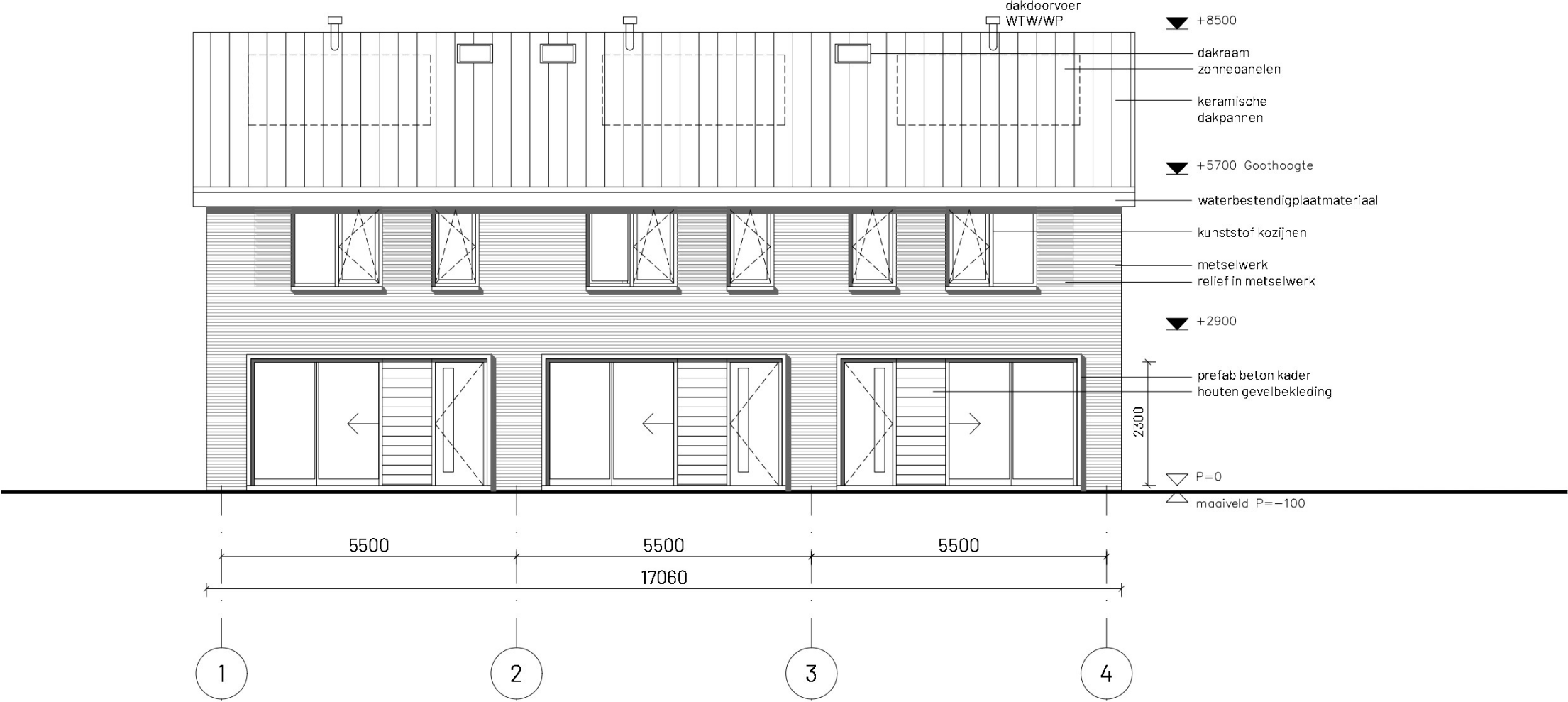
SCHAAL 1:100

AANZICHT OOSTZIJDE [STRAATZIJDE]



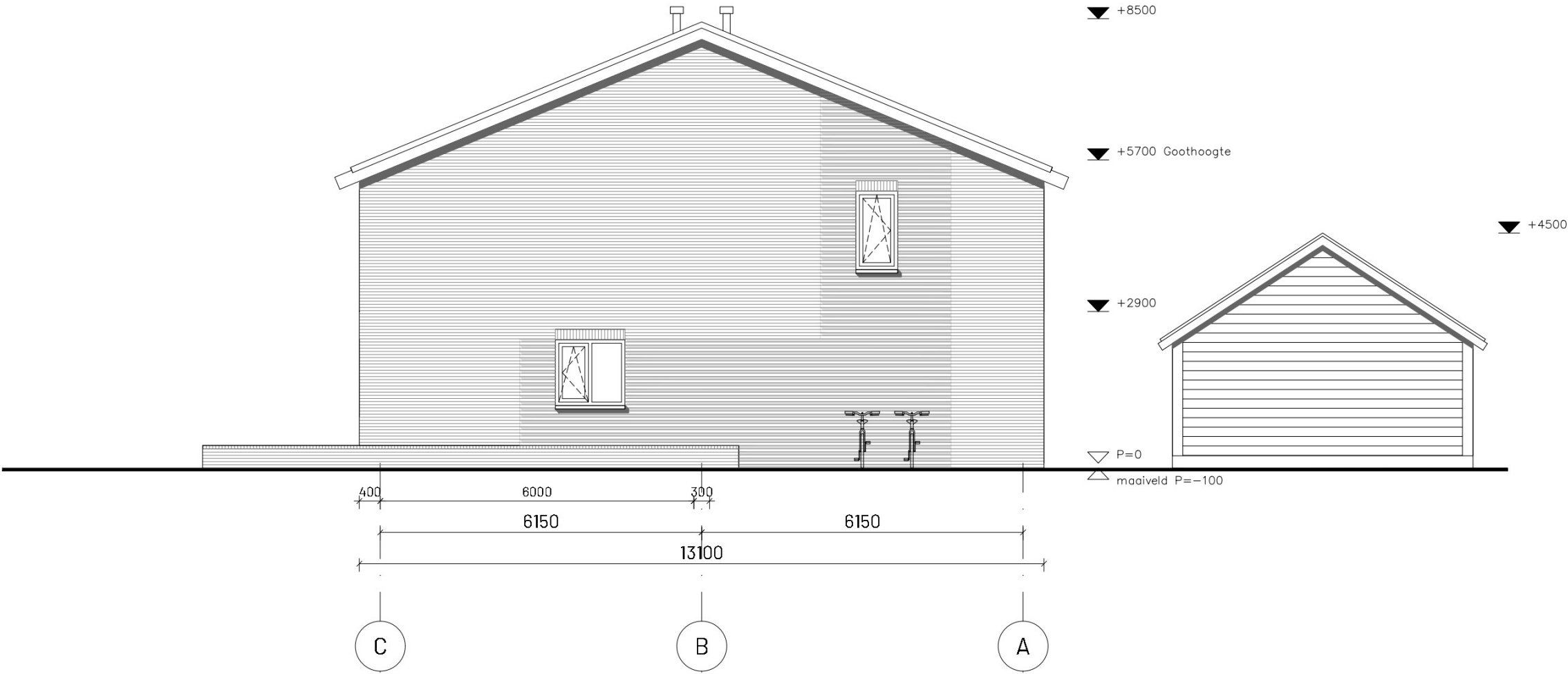
SCHAAL 1:100

AANZICHT ZUIDZIJDE



SCHAAL 1:100

AANZICHT WESTZIJDE



SCHAAL 1:100

RENVOOI

ALEMEEN

- WM wasmachine
- WP warmtepomp installatie
- WTW warmte terugwin installatie
- MK meterkast
-  optische rookmelder
-  afzuigpunt t.b.v. mechanische ventilatie / WTW
-  hemelwaterafvoer
-  60 min. wdbdo (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag)
-  30 min. wdbdo (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag)
- constructies c.q. constructieve aanpassingen volgens opgave constructeur
- aansluiting op gemeente riool in overleg met gemeente
- vaste inrichtingen en keukeninrichting door derden

BOUWKUNDIG

-  Metselwerk
-  Isolatie
-  Kalkzandsteen
-  Gibo binnenwanden
-  Metalstud binnenwanden
-  Beton
-  Houten balklaag

BOUWBESLUIT 2012

- gehele plan te bouwen volgens het bouwbesluit 2012 en de daarin genoemde NEN-normen, alsmede de plaatselijke verordening
- beperking van de uitbreiding van brand afdeling 2.1
- inbraakwerendheid afdeling 2.15
- afscheiding van vloer en trap afdeling 2.3
- trap afdeling 2.5
- bescherming tegen geluid van buiten afdeling 3.1
- daglichttoetreding afdeling 3.11
- geluidwering tussen ruimten afdeling 3.4
- wateropname materiaal vloer/wand/plafond afdeling 3.5
- in de sanitaire ruimten
- ventilatievoorzieningen (luchtverversing) afdeling 3.6
- doorspuien van ruimten afdeling 3.7
- toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas afdeling 3.8
- bescherming tegen ratten en muizen afdeling 3.1
- energiezuinigheid afdeling 5.1
- terreinleidingen t.b.v riolering en Hemelwaterafvoer artikel 6.18

BOUWFYSICA

- Rc-waarde van de uitwendige scheidingsconstructie gevel >4,7 m2K/W
- Rc-waarde van de uitwendige scheidingsconstructie dak >6,3 m2K/W-
- Rc-waarde van de uitwendige scheidingsconstructie vloer>3,7 m2K/W
- U-waarde isolerende beglazing <1,2 W/m2K

NEN-NORMEN

- drinkwater NEN 1006 en voorschriften van nutsbedrijf
- elektrische installatie NEN 1010 en voorschriften van nutsbedrijf
- doorspuien van ruimten NEN 1087
- ventilatie en verwarming NEN 1087, NEN 2757 en NEN 3028
- brievenbus NEN 1770
- daglichttoetreding NEN 2057;
- meterkast NEN 2768 en voorschriften van nutsbedrijven
- wateropname materiaal NEN 2778;
- vloer/wand/plafond in de
- sanitaire ruimten
- riolering NEN 3212 en voorschriften van de gemeente
- hemelwaterafvoer NEN 3215
- afscheiding van vloer en trap NEN 3569;
- energiezuinigheid NEN 7120.



IMPRESSIE



NOORDAAZICHT



OOSTAAZICHT / VOORAANZICHT

IMPRESSIE



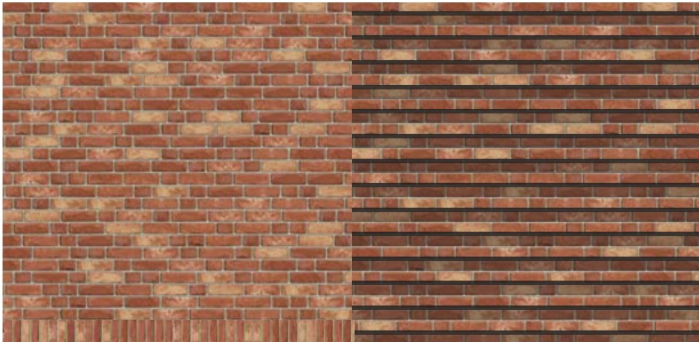
ZUIDAANZICHT



WESTAANZICHT

KLEUREN EN MATERIALEN

Ruimte / Onderdeel	Omschrijving	Materiaal	Bewerking	Kleur	Type of code
FUNDERING		beton	in het werk gestort		
VLOEREN	begane grond vloer	beton			
	begane grond vloer, vloerafwerking	zandcement			
BOUWMUREN	bouwmuren	kalkzandsteen			
GEVELS	gevels	metselwerk	wildverband	rood genuanceerd	Van der Sanden, Affligem
	gevels	metselwerk	rollaag	rood genuanceerd	Van der Sanden, Affligem
	geveldelen, bergingen	houten geveldelen	thermisch gemodificeerd	hout, naturel	Platowood, Frake
	raamkaders	kunststeen		wit	Holonite
	spantconstructie bergingen	houten balken		naturel	
	paalvoet	beton		grijs	
DORPELS	dorpeels	kunststeen	Natura	bruingrijs	Holonite
BALKON	balkonhekken	spijlenhek	gepoedercoat	RAL 1015	VMG
DAKEN	dakbedekking	keramisch	VHV	blauw gesmoord	Wienerberger
	dakgoot, boeidelen	watervast plaatmateriaal	overhoeks	RAL 9010	
	zwaluwkasten	kunststeen	42x18x16	grijs	
	zonnepanelen	PV	1708x1134	zwart	DMEGC solar
HWA	hemelwaterafvoer	zink		zink	
PLAFONDS	plafonds	structuur spuitwerk		RAL 9010 wit	
KOZIJNEN/DEUREN	kozijnen en ramen	kunststof	rechte hoekverbinding	RAL 1015	
	voordeuren	aluminium		RAL 1015	
	glas	tripleglas			
	hefschuifdeuren	kunststof	rechte hoekverbinding	RAL 1015	
	kozijnen bergingsdeuren	hout		RAL 1015	
DEUREN	dakramen	kunststof	660x923	antraciet	Velux
	buitendeuren	vlakke deur	politiekeurmerk	RAL 1015	
	bergingsdeur	houten deur		hout, naturel	Platowood, Frake
BINNENWANDEN	binnenwanden	gipsblokken, cellenbeton	behangklaar		
TRAPPEN	houten trappen	hout		RAL 9010 wit	
TEGELWERK	wandtegels	keramische tegel			Mosa, Holland 2040
	vloertegels	keramische tegel			Mosa, Softgrip
SANITAIR	sanitair				n.t.b.
	kranen				n.t.b.
KEUKEN					n.t.b.
HANG- EN SLUITWERK					n.t.b.
SCHAKELMATERIAAL					n.t.b.



METSELWERK

Van der Sanden, Affligem



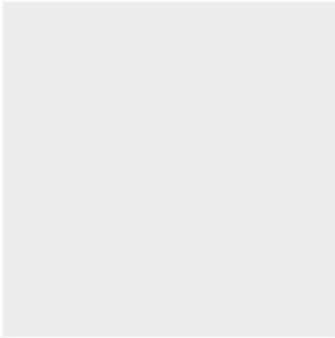
KOZIJNEN

Kunststof kozijnen
RAL 1015



GEVELDELEN

Hout, Platowood, Frake



DAKRANDEN

Dakgoot overhoeks
waterbestendig
plaatmateriaal
RAL 9010



DAKPANNEN

Keramisch dakpan
VHV blauw gesmoord





Conservenweg 28
2371 DT Roelofarendsveen

t +31 71 331 90 03

bureau@vrparchitecten.nl
vrparchitecten.nl

