Pieter Oosterhout
Buro voor Architektuur BNA BV

[redacted]

Omgevingsdienst Regio Nijmegen
t.a.v. mevrouw [redacted]

Tenzij anders overeengekomen geldt op al onze overeenkomsten de Standaardvoorwaarden De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur (DNR-2011)

betreft	aanvullende stukken t.b.v. aanvraag splitsen van bestaande woning in 3 woningen op de Dwars Hommelstraat 15a te Beuningen.
kenmerk	W.Z23.104622.01
datum	22 september 2023

Geachte mevrouw [redacted]

Naar aanleiding van uw verzoek om aanvullende gegevens (brief d.d. 19-07-2023) voor het splitsen van bestaand woonhuis in 3 woningen op de Dwars Hommelstraat 15a stuur ik u hierbij de volgende aanvullende gegevens:

Afwijken van het bestemmingsplan (project-afwijkingsbesluit)

- Ruimtelijke onderbouwing.
  In de bijlage is een ruimtelijke onderbouwing van de Dwars Hommelstraat 15a toegevoegd samen met de bijlage 1, 2a en 2b en de tekening besluitvlak 19065BV01A.

Bouwbesluit

- Rookmelders aangeven in alle ruimten waar een vluchtroute door voert, ook in woning 15a(1);
  Op bijgevoegde tekening 19065ST.03D zijn de rookmelders in woning 15a(1) toegevoegd.

- Dak details tussen de verschillende woningen: platdak woning 15a(1) en dak woning 15a(2) en dak woning 15a(2) en woning 15(a)3, op schaal en voorzien van maatvoering en productinformatie,
  Bovengenoemde dak details zijn toegevoegd op tekening 19065ST.06A

- Gegevens waaruit blijkt dat er géén brandoverslag plaatsvindt vanuit de kelderkoekoeken naar de begane grond en geen brandoverslag in de kelderkoekoek tussen woning 15a(2) en woning 15a(3)

De overslag tussen koekoeken en begane grond blijft binnen eigen brandcompartiment. De overslag in de koekoek tussen de woningen 15a(2) en 15a(3) wordt tegengegaan door een baksteen scheidingswand vanuit koekoek tot onderkant goot. Deze is toegevoegd op tekening 19065ST.03D.

- Details en gegevens waaruit blijkt dat er géén brandoverslag tussen badkamer en woning 15a(1) en de berging en woonkamer van de woning 15a(2) is. Tussen beide woningen ontstaat nu twee binnenhoeken.
  De overslag tussen het toilet (van woning 15a(1)) en de berging (van woning 15a(2)) wordt verhinderd door het toiletraam te voorzien van 30min. brandwerend kozijn. Deze is toegevoegd op tekening 19065ST.03D.

Verkeer – inrit

De bereikbaarheid van de parkeerplaatsen aan de voorzijde blijft onduidelijk.

Blijft men van de huidig inrit gebruiken, zo ja dan dient erfdienstbaarheid/recht van overpad goed te zijn vastgelegd via de notaris. Omdat de gegevens onduidelijk zijn lijkt het erop dat een aantal parkeerplaatsen lastig te bereiken zijn als men deze vanuit de huidige inrit wil bereiken. Hoe wil men de auto`s in dat geval naast elkaar parkeren (wellicht is het logisch de parkeerplaatsen een kwartslag te draaien bij 15a(10 en 15a(2).

-gezien de bovenstaande vragen is het belangrijk dat duidelijke gegevens, voorzien van maatvoering en op schaal, met betrekking tot de inrit worden ingediend.

Dit is toegevoegd op bijgevoegde tekening 19065ST.02C

-men moet per woning twee (2) parkeerplaatsen realiseren. Gezien bovenstaande vragen is onduidelijk of de op tekeningen aangegeven parkeerplaatsen alle bereikbaar zijn. De reeds ingediende gegevens verduidelijken hoe alle parkeerplaatsen bereikbaar zijn.

Zie bijgevoegde tekening 19065ST.02C

-afhankelijk van hoe de toegang naar het perceel wordt geregeld moet ook de activiteit inrit/uitweg worden aangevraagd.

De toegang naar het perceel wordt geregeld via twee bestaande in/uitwegen.

Pieter Oosterhout
Buro voor Architektuur BNA BV

Verkeer-parkeren

Parkeerbehoefte betreft 2,0 per woning. Het betreft hier niet een theoretisch aantal maar en berekeningsaantal. Kortom de ingetekende parkeerplaatsen dienen daadwerkelijk goed bereikbaar te zijn, ook als er al een auto staat.

Zoals ook eerder aangegeven bij het kopje `Verkeer—inrit` verwachten wij dat dit problemen bij woning 15a (1) en woning 15(a)2 gaat opleveren.

-duidelijke gegevens over de bereikbaarheid van alle parkeerplaatsen, voorzien van maatvoering, en op schaal.

Dit is toegevoegd op bijgevoegde tekening 19065ST.02C.

-alle parkeerplaatsen moeten op/binnen het eigen perceel komen te liggen. Nu lijkt het, gezien vanuit de kadastrale kaart, dat niet de hele tuin eigen grond is.

Alle parkeerplaatsen komen op eigen perceel, zie bijgevoegde tekening 19065ST.02C.

Riolering

-gegevens van de vuilwaterriolering, waarbij rekening moet worden gehouden met onderstaande opmerkingen:

*Aangeven of alle woningen een eigen rioolaansluiting krijgen

*let op; aanleg peil riolering bepalen vanuit bestaande huisaansluiting

*riool aanleggen volgens voorwaarden van de aansluitverordening

*kleur leidingen grijs

* wijziging ten behoeve van de (nieuwe)aansluitingen zijn voor kosten van de aanvrager

Het verloop van het vuilwaterriool is aangevuld en waar nodig aangepast op bijgevoegde tekening 19065ST.04B

-gegevens van de hemelwaterriolering, waarbij rekeningen moet worden gehouden met onderstaande opmerkingen:

*hemelwater moet gescheiden worden van het vuilwater en worden verwerkt op eigen perceel

*kleur leiding bruin

*wijziging t.b.v. de (nieuwe) aansluitingen zijn voor kosten van de aanvrager.

Het verloop van het hemelwaterriool is aangevuld en waar nodig aangepast op bijgevoegde tekening 19065ST.04B

Pieter Oosterhout
Buro voor Architektuur BNA BV

Gelieve bijgevoegde stukken in behandeling te nemen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Pieter Oosterhout
Buro voor Architektuur BNA BV