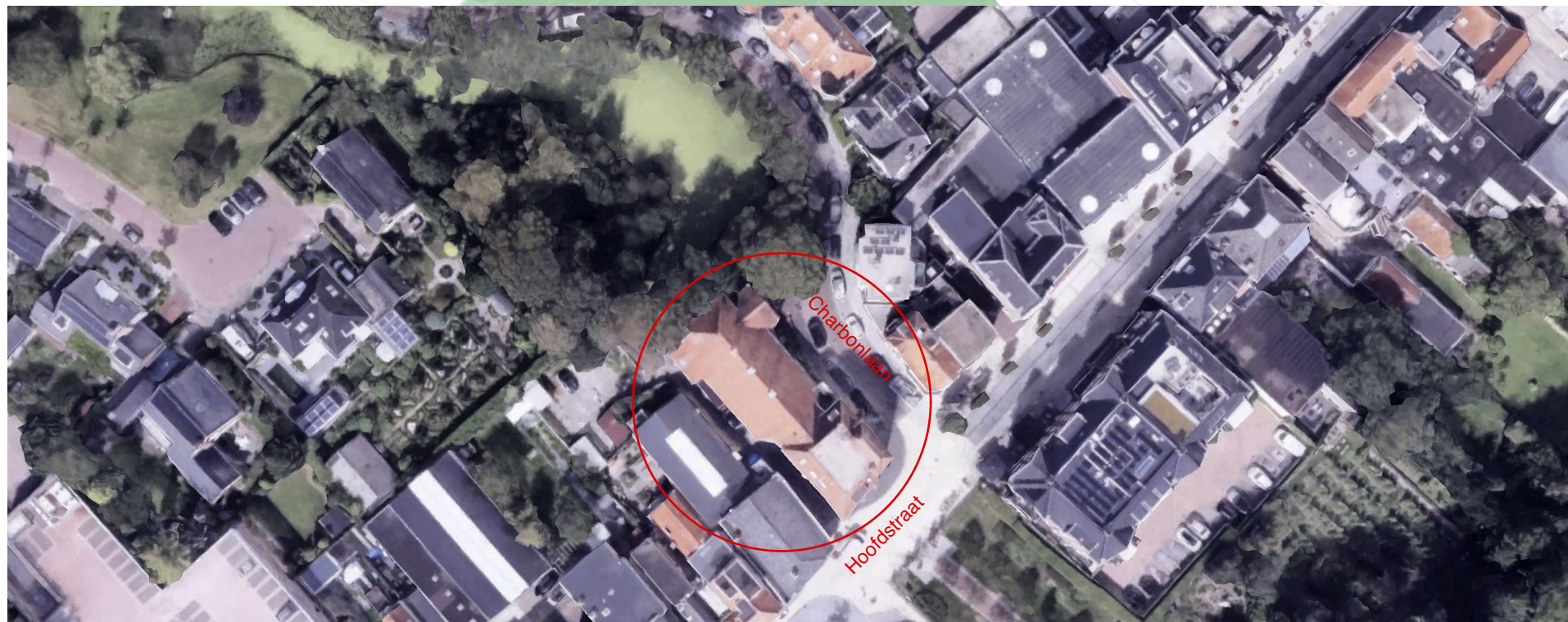




Bestaand

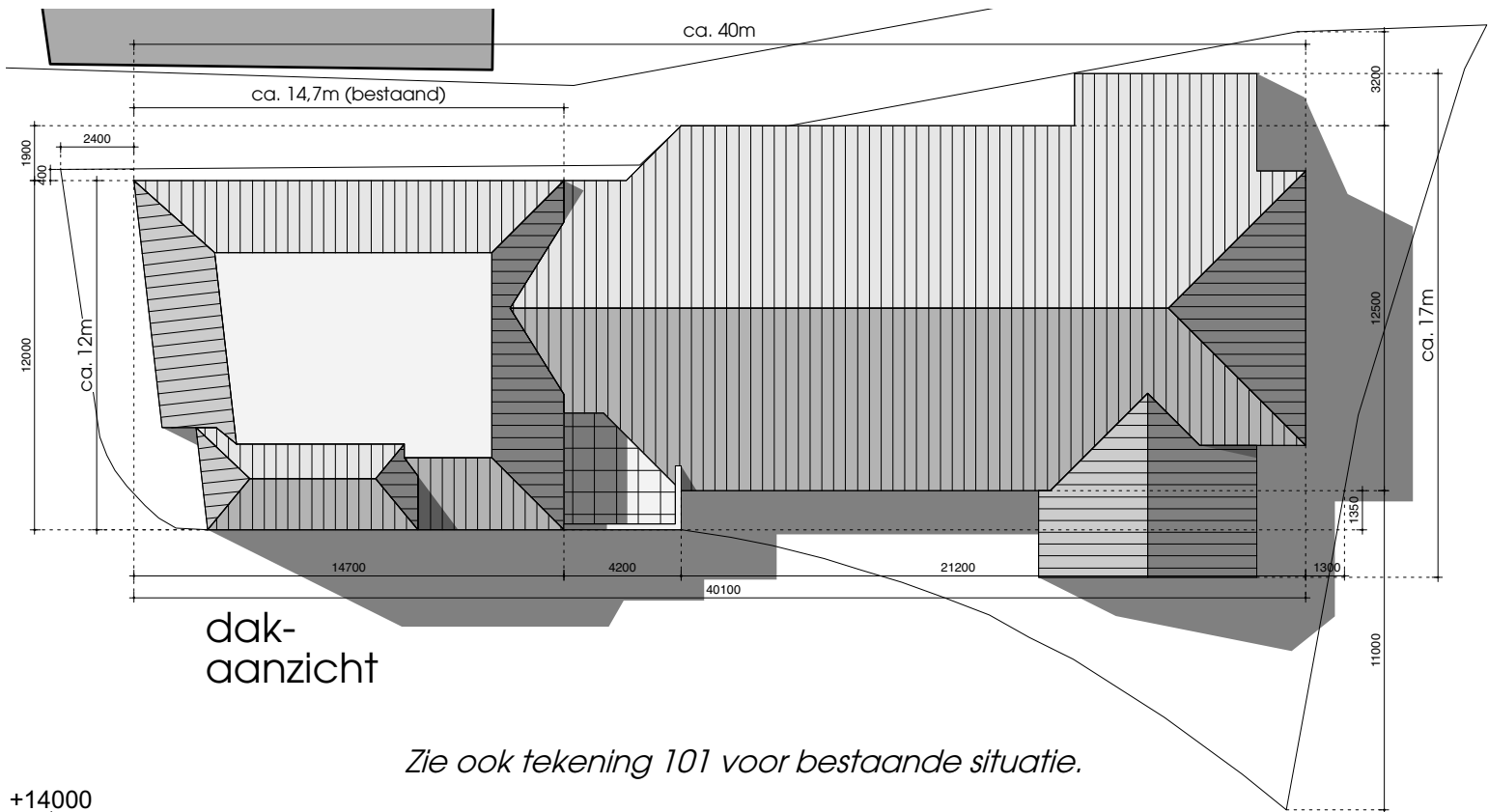


Bestaand

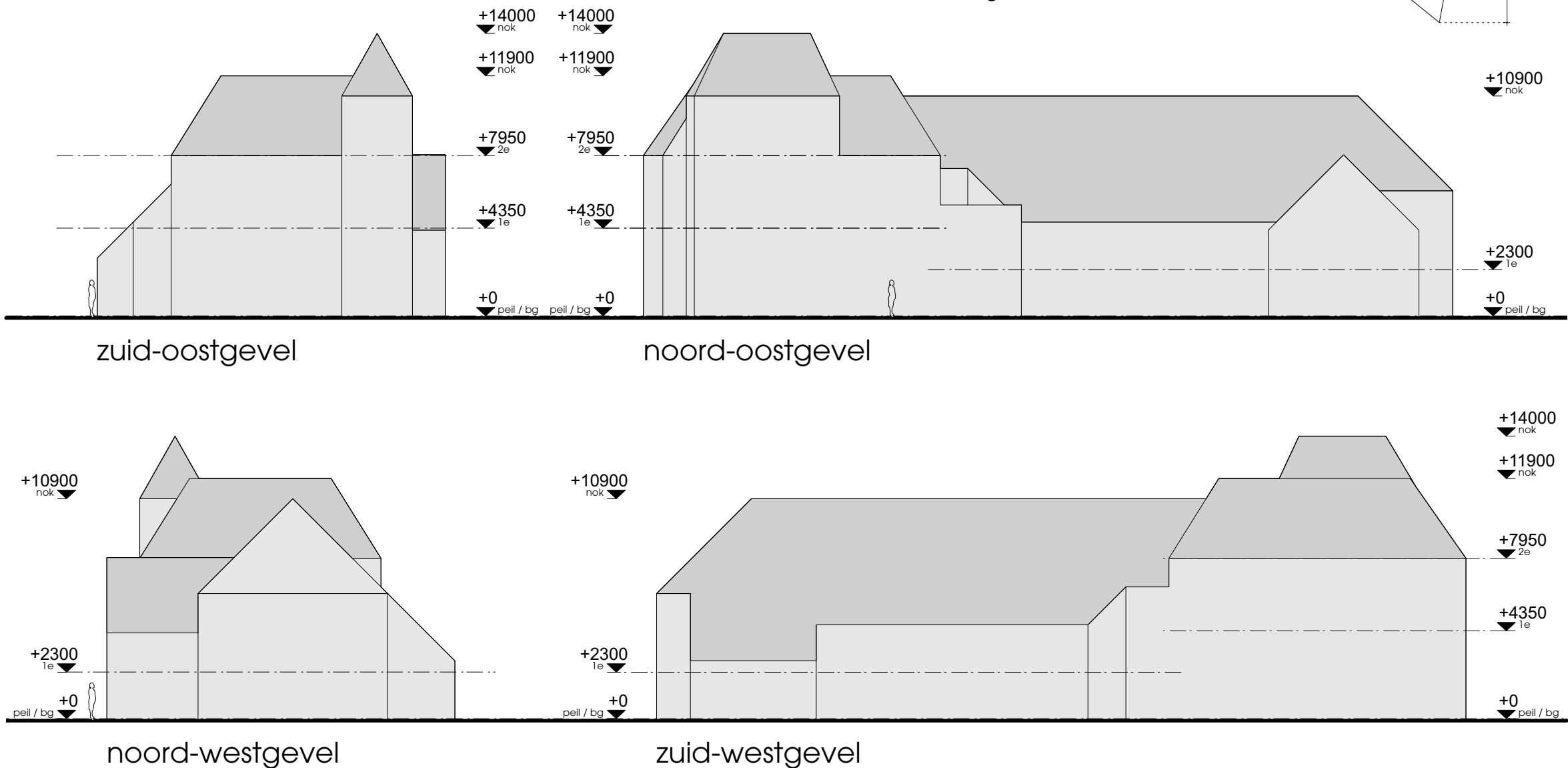
Bestaande situatie

Begane grond: Winkelfunctie 762m²
Verdiepingen voorhuis: 6 woningen
(zie ook volgende pagina)

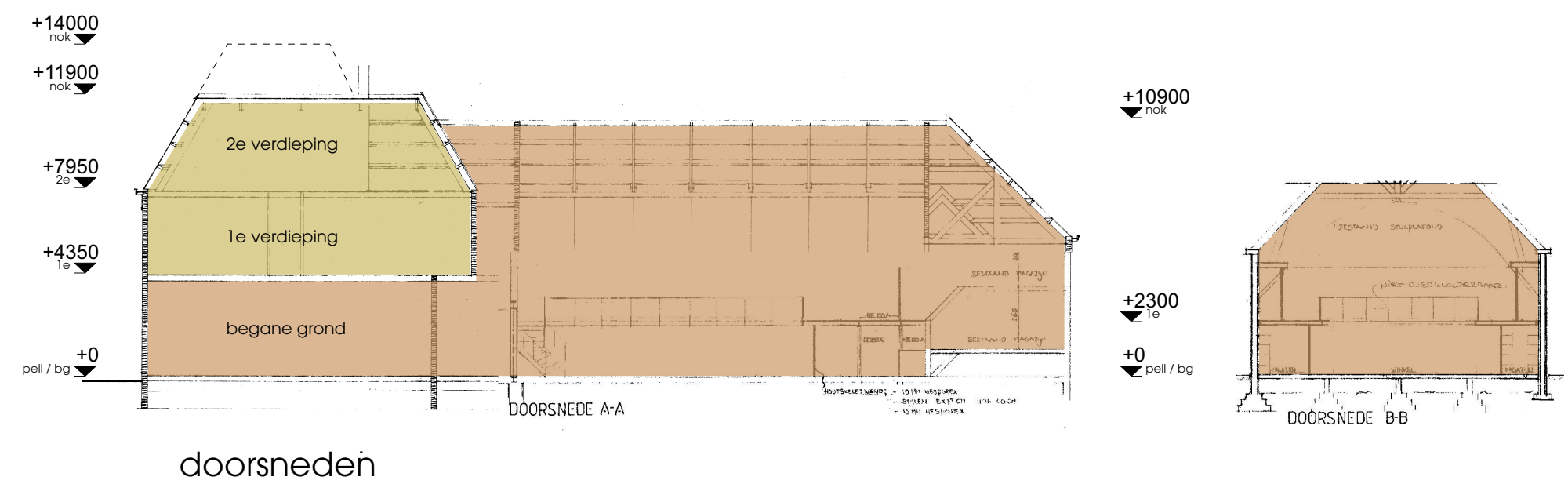
Parkeerbehoefte in de openbare ruimte: $7,62 \times 3,1 + 6 \times 1,5 = 33$ PP
(zie ook tabel op pagina 7 en aparte bijlage voor parkeerbalans op basis van dubbelgebruik met aanwezigheidspercentages)



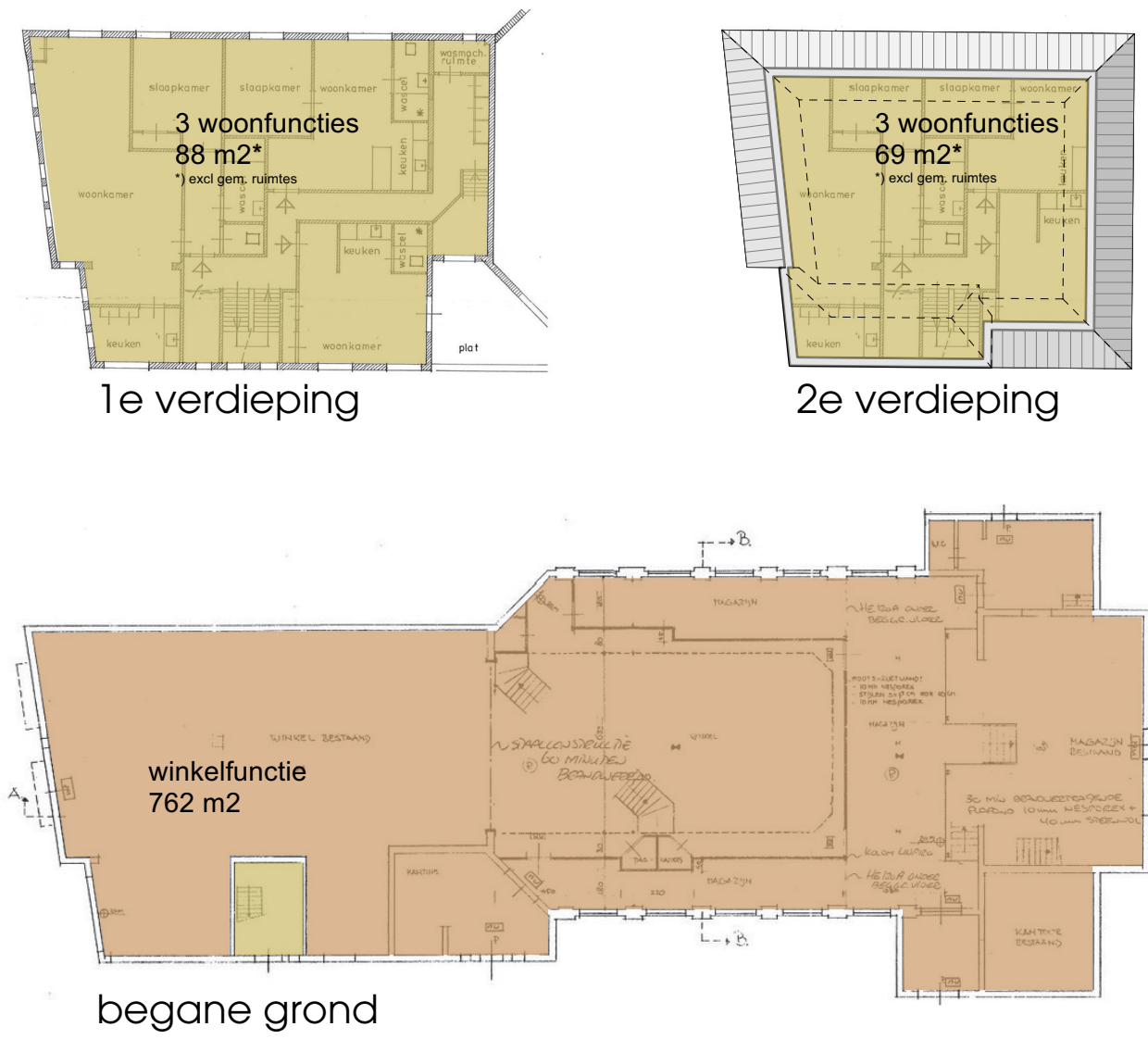
Zie ook tekening 101 voor bestaande situatie.



Bestaand



Zie ook tekening 101 voor bestaande situatie.



Bestemmingsplan

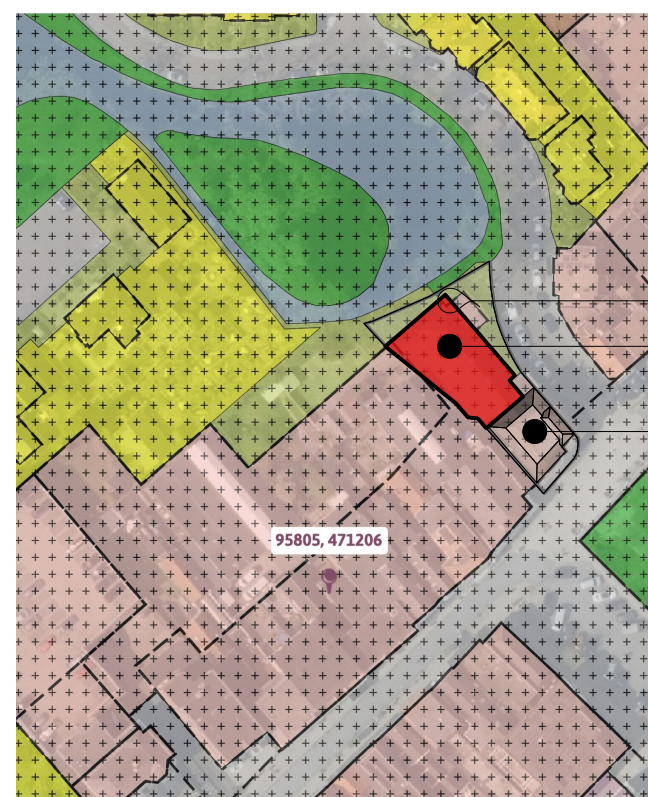


Huidig bestemmingsplan

- Bouwwlek beslaat het hele blok
- Maximale goothoogte 10m
- Geen maximale bouwhoogte gegeven (=afh. van grootte en kaphelling)
- Wonen uitsluitend op de verdiepingen toegestaan

Huidig bestemmingsplan

Gewenste afwijking bestemmingsplan



- Afwijkingen alleen tpv achterste deel perceel:
- bouwwlek rechthoekig zonder uitstulpingen (derhalve in nieuwe situatie klein deel in de bestemming 'Tuin')
 - maximale gootgoogte 10,8m i.p.v. 10m
 - maximale bouwhoogte 12,8m (kap of 'setback' onder max. 45°)
 - buiten bouwwlek aangehangen balkons mogelijk
 - woonfunctie ter hoogte van de begane grond

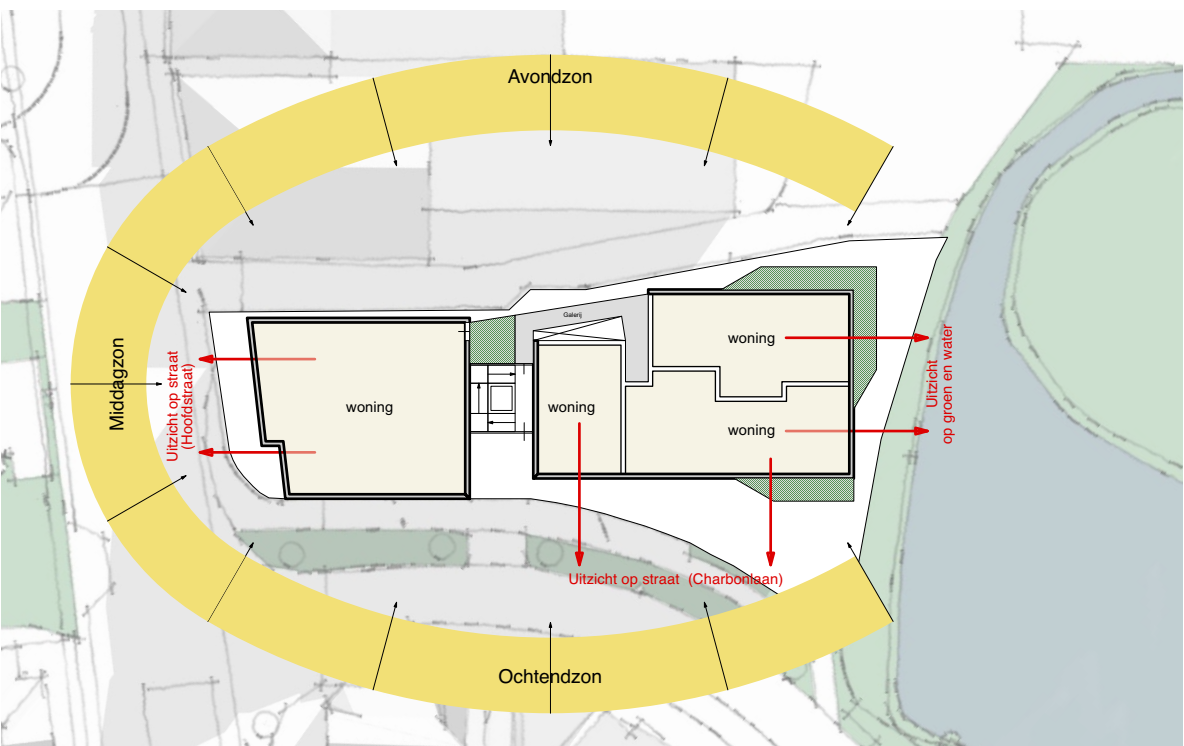
- Klein deel van nieuw volume tpv bestemming 'Tuin'
- Gewenste goothoogte 10,8m, bouwhoogte 12,8m
- Woonfunctie ook ter hoogte van begane grond
- Bestemmingsplan ongewijzigd t.p.v. 'voorhuis'

Nadere toelichting gewenste afwijkingen van het bestemmingsplan (betreffende achterste gedeelte perceel, dus exclusief 'voorhuis'):

De beoogde nieuwbouw naast het voorhuis overschrijdt de maximale goothoogte met 1 m. In plaats van de geldende goothoogte van 10 m gaat het bouwplan hier uit van 10,8 m. Er is geen max. bouwhoogte gesteld; het voorgestelde bouwplan gaat hier uit van een bouwhoogte van 12,8 m. Dit betreft een verhoging van ca. 2 m ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Een klein deel van het nieuwe volume bevindt zich voorts in de bestemming 'Tuin'. Het gaat hier om de uiterste hoeken aan de Charbonlaan / Koningspark en betreft slechts ca. 5 m². Dit komt voort uit het feit dat de bestaande bouwwlek de contour van de bestaande bebouwing volgt. In plaats van deze bestaande contour wordt nu een rechthoekig volume voorgesteld. Hierdoor zal er dus een klein deel in de bestemming 'Tuin' worden gebouwd. Daartegenover staat dat er een groter deel hiervoor terugkomt. Het bouwplan voorziet tevens in een zone waarin aangehangen balkons mogelijk zijn (deels ter hoogte van de bestemming 'Tuin').

Er wordt in het bouwplan tpv het nieuwe volume ook woonfunctie voorgesteld ter hoogte van de begane grond.

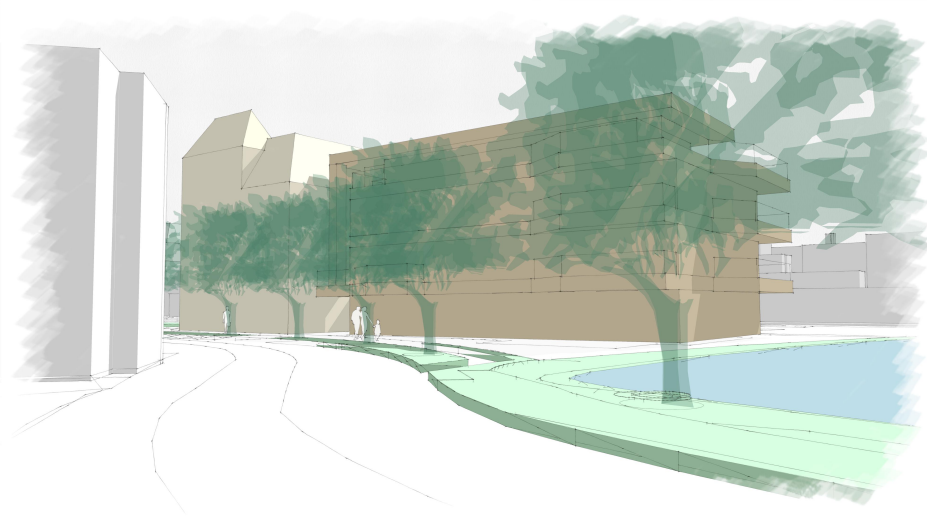
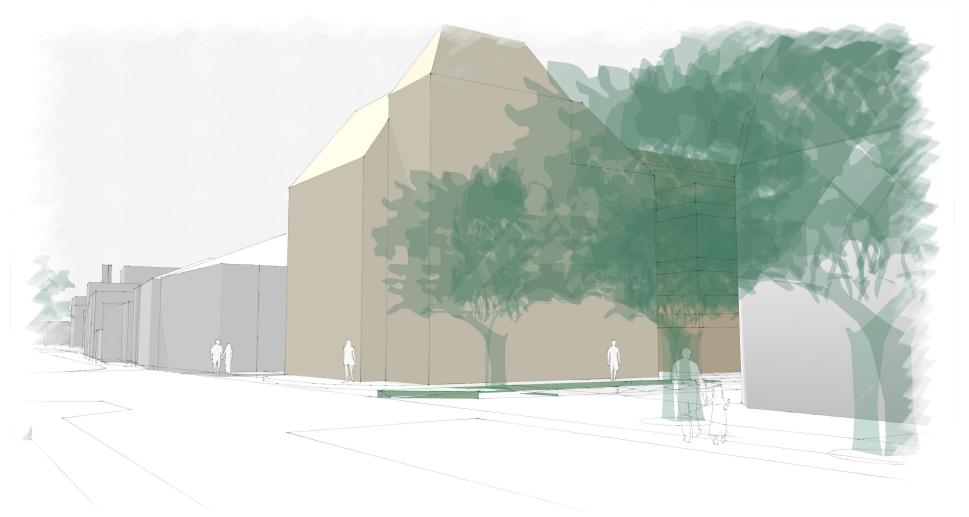
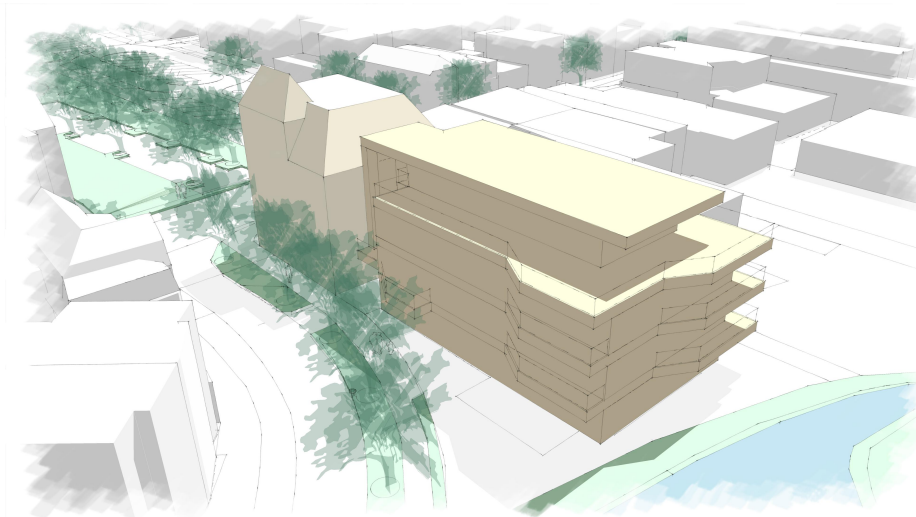
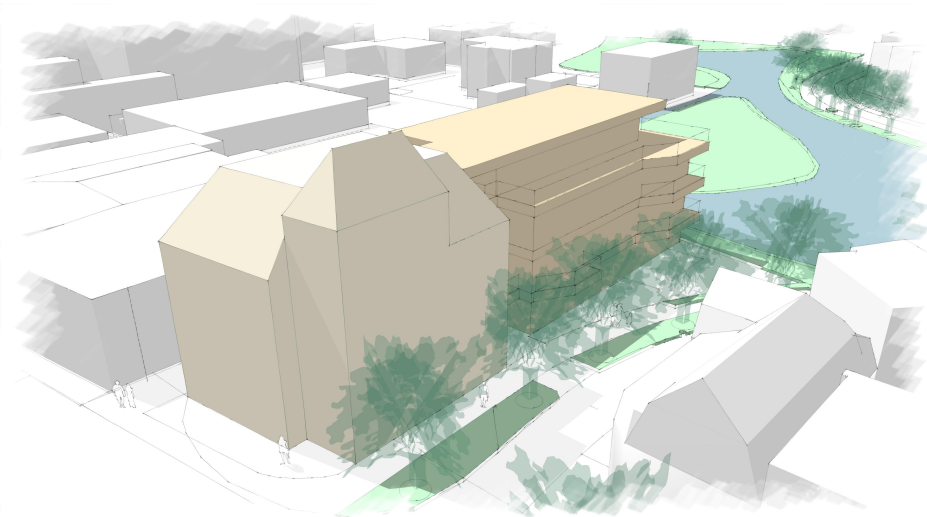


Invulling en oriëntatie gewenst volume (mogelijke uitwerking zie volgende pagina's)

Volume nieuw

Bestaand voorhuis geen gevelwijzigingen.

Achterhuis nieuw modern volume met set-back ipv kap: goothoogte 10,8m en dakhoogte 12,8m



Maten en metrages

Deel met lage kap vervangen door nieuw volume met goothoogte 10,8m (hekwerk) en dakhoogte 12,8m (setback)

Winkelfunctie 149m2

Aantal woningen nieuwe situatie: 11 (=5 meer dan bestaand)

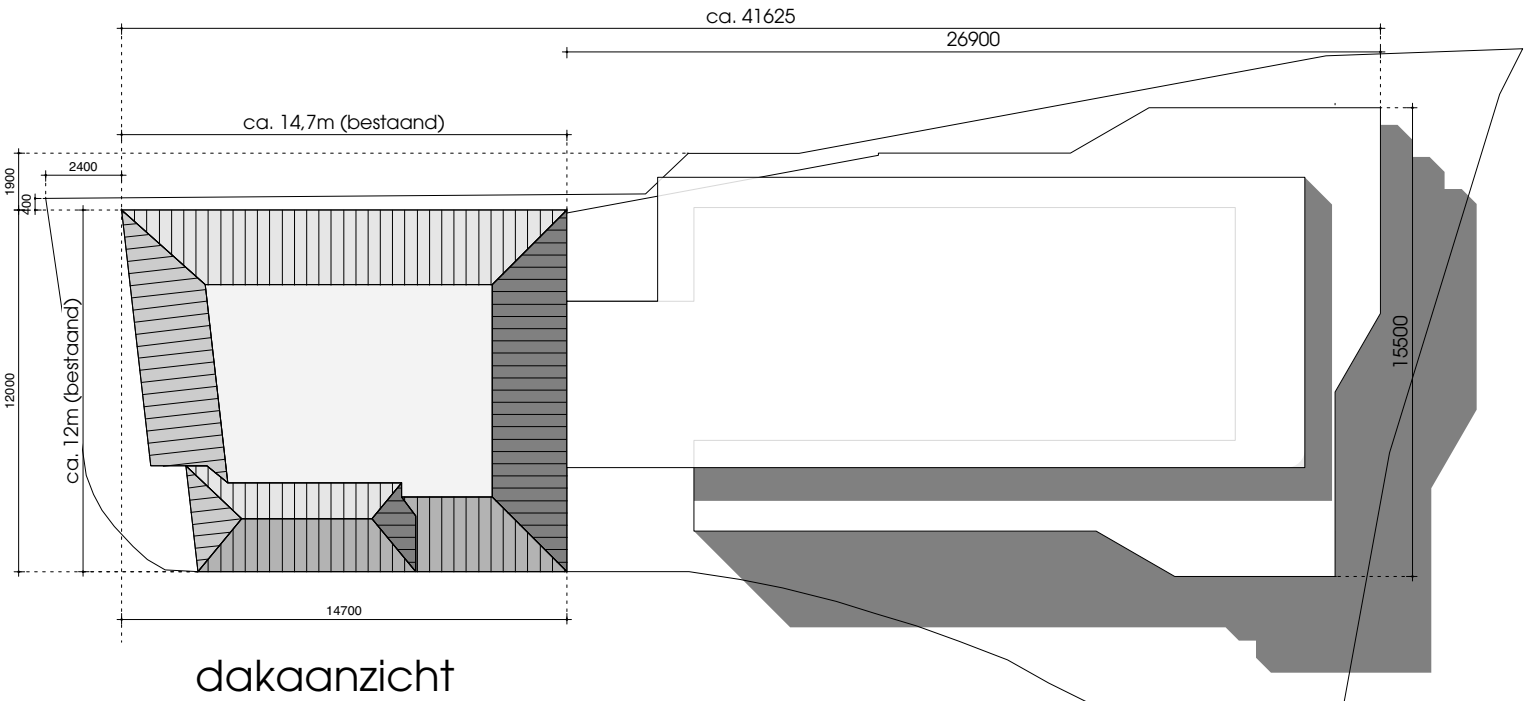
Parkeerbehoefte nieuwe situatie: 21 (=12 minder dan bestaand)

Berekening parkeerbehoefte: zie tabel hieronder en aparte bijlage voor parkeerbalans op basis van dubbelgebruik met aanwezigheidspercentages

Bebouwd oppervlak bestaand: 510 m²
Bruto vloeroppervlakte bestaand: 1050 m²
Bruto inhoud bestaand: 4650 m³

Bebouwd oppervlak nieuw: 445 m²
Bruto vloeroppervlakte nieuw: 1600 m²
Bruto inhoud nieuw: 5300 m³
Buitenruimte: 420 m²
(excl. b.g. en incl. galerijen)

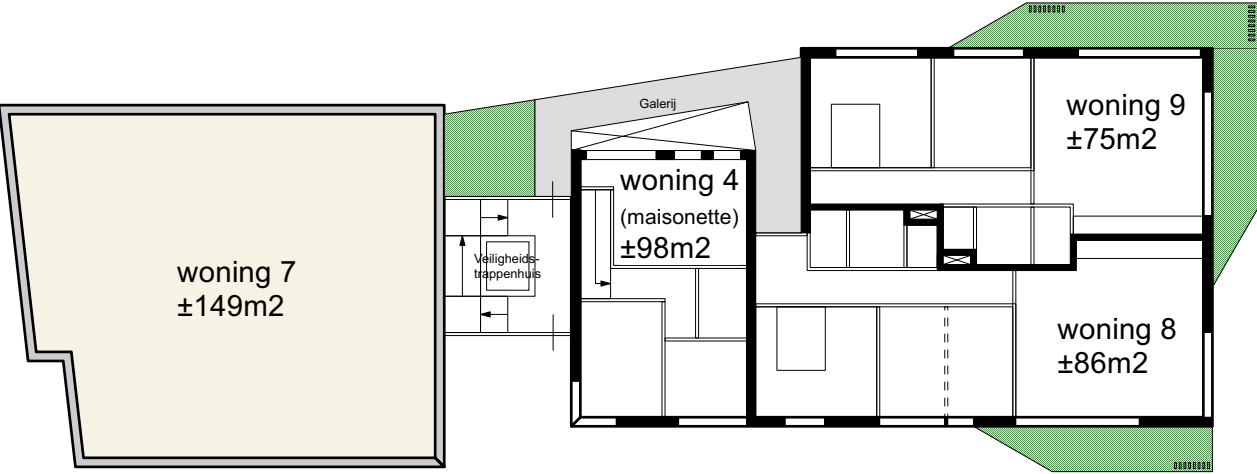
Bestaand	GBO (m2)	norm	PP benodigd
Winkel	762	3,1	23,6
Woningen (6 st)		1,5	9
Totaal			33
Nieuw (11 woningen)			
Winkel	149		4,6
Woning 1	73	1,5	
Woning 2	81	1,5	
Woning 3	149	1,5	
Woning 4	98	1,5	
Woning 5	86	1,5	
Woning 6	75	1,5	
Woning 7	149	1,5	
Woning 8	86	1,5	
Woning 9	75	1,5	
Woning 10	110	1,5	
Woning 11	134	1,5	
Totaal	1265		21



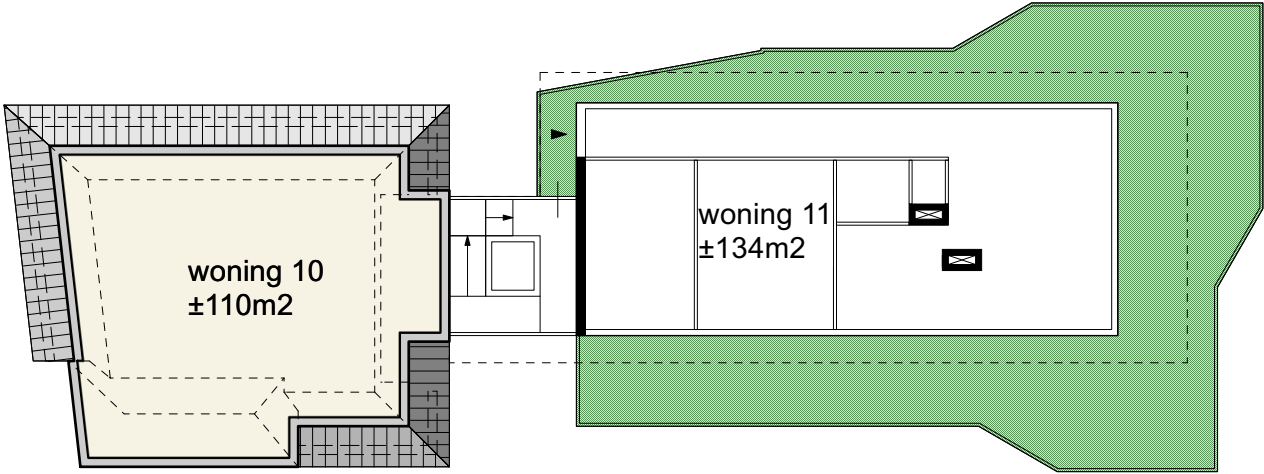
Zie ook tekeningen 102 en 103 voor uitwerking nieuwe situatie.



Nieuwe plattegronden



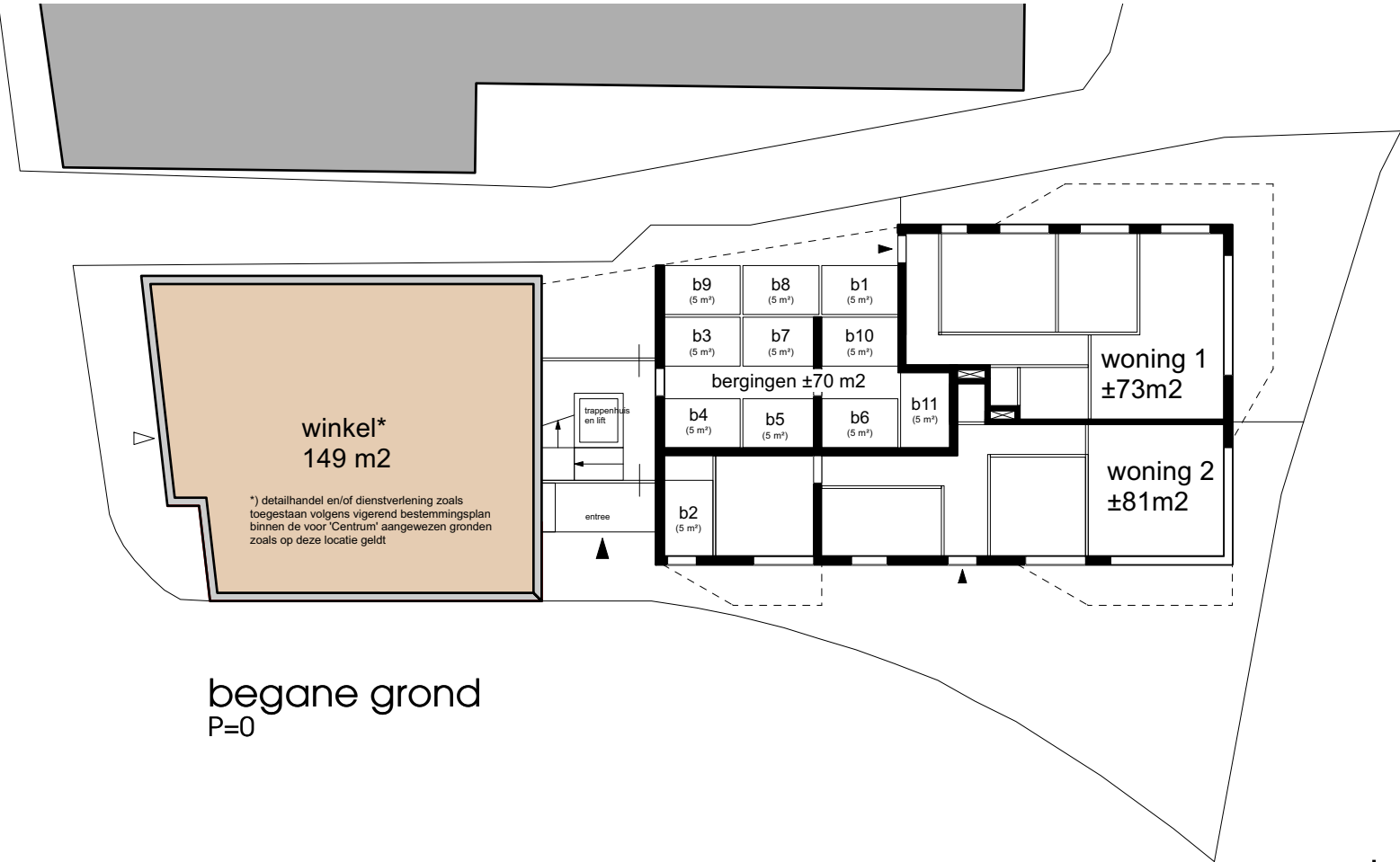
2^e verdieping



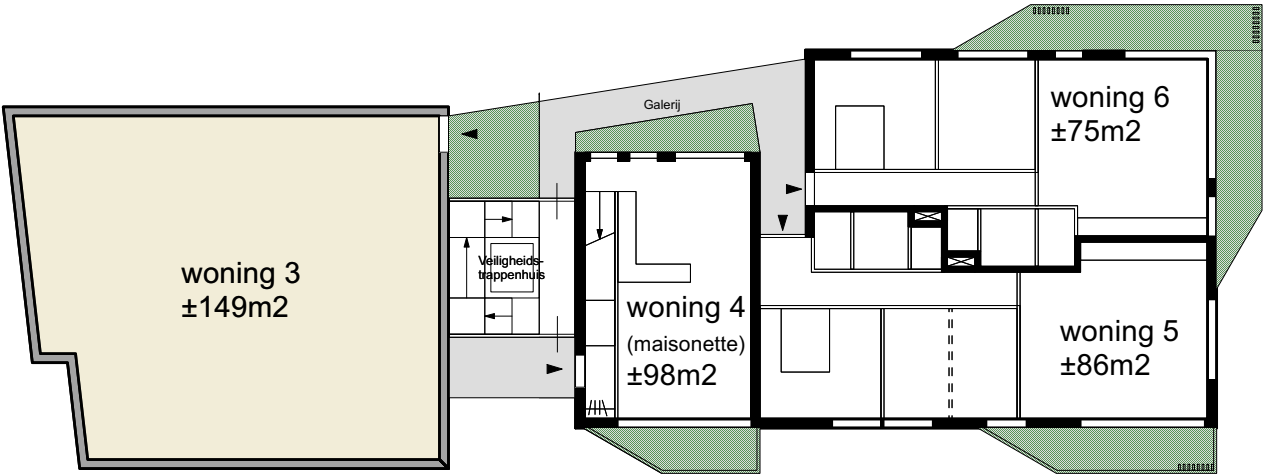
kapverdieping
9700+P

*Zie ook tekeningen 102 en 103
voor uitwerking nieuwe situatie.*

Nieuw (11 woningen)		
Winkel	149	
Woning 1	73	
Woning 2	81	
Woning 3	149	
Woning 4	98	
Woning 5	86	
Woning 6	75	
Woning 7	149	
Woning 8	86	
Woning 9	75	
Woning 10	110	
Woning 11	134	
Totaal	1265	

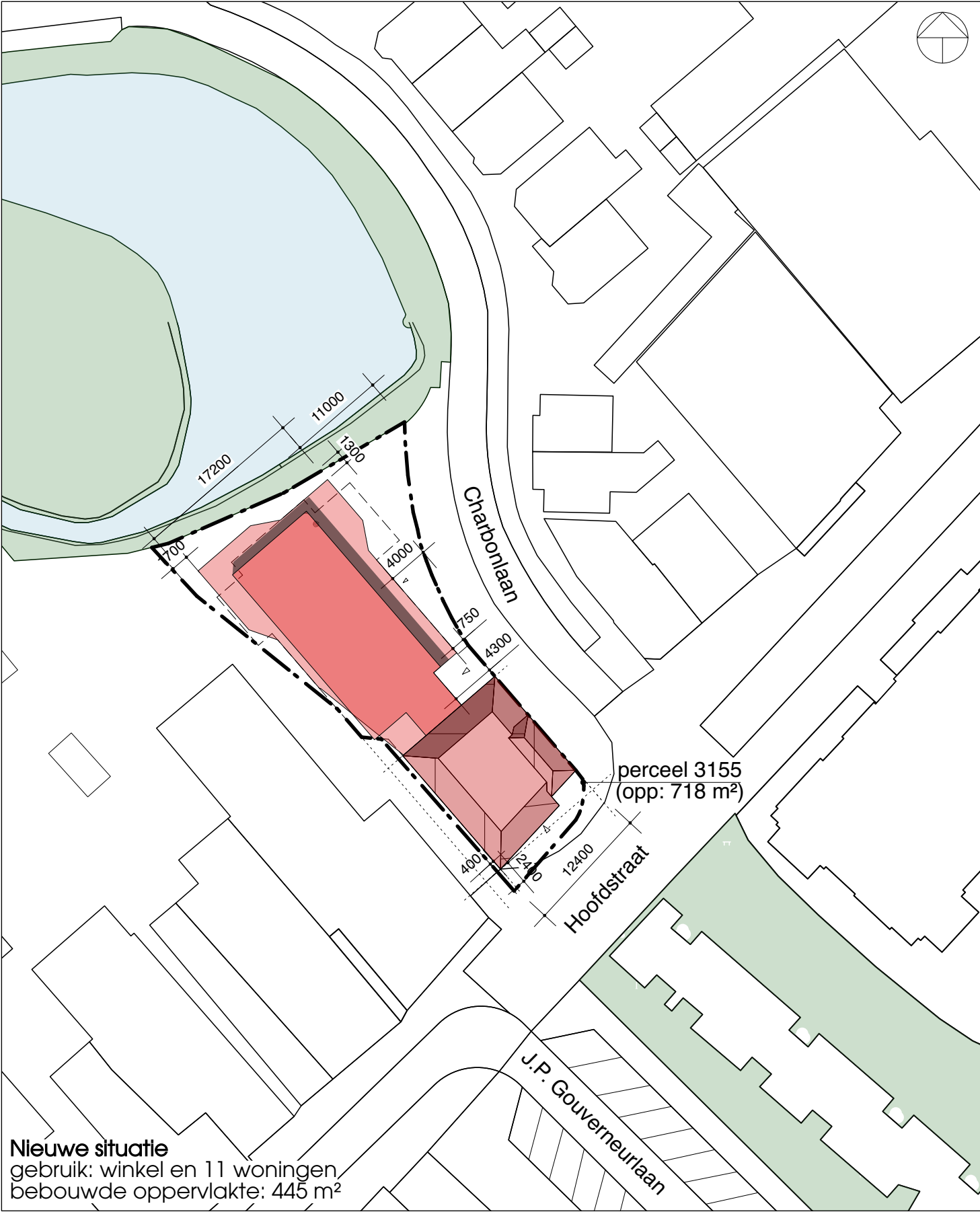
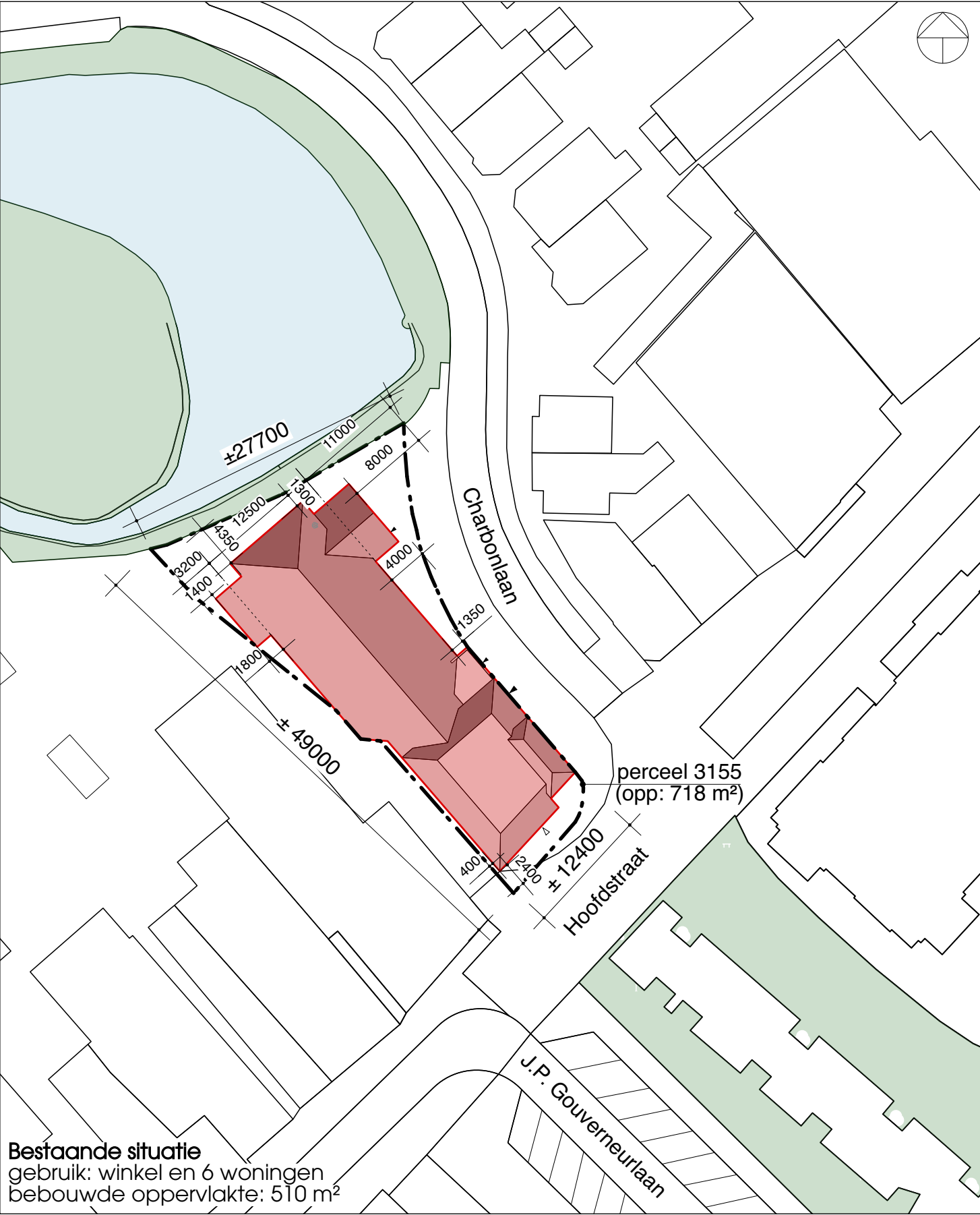


begane grond
P=0



1^e verdieping

Situatietekening (bestaand en nieuw)



links: situatie bestaand / rechts: situatie nieuw (1:500) 9

Referentiebeelden en gevelaanzichten



zuid-oostgevel



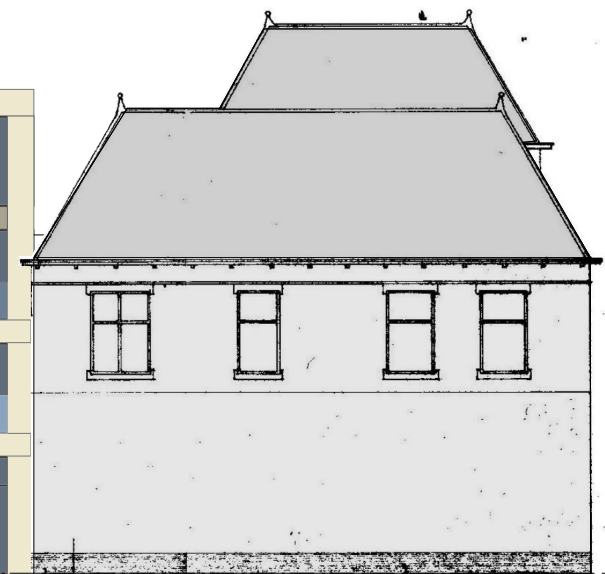
noord-oostgevel



noord-westgevel



zuid-westgevel



architectuur / materialisatie₁₀