ENZO®

architectuur **N** interieur

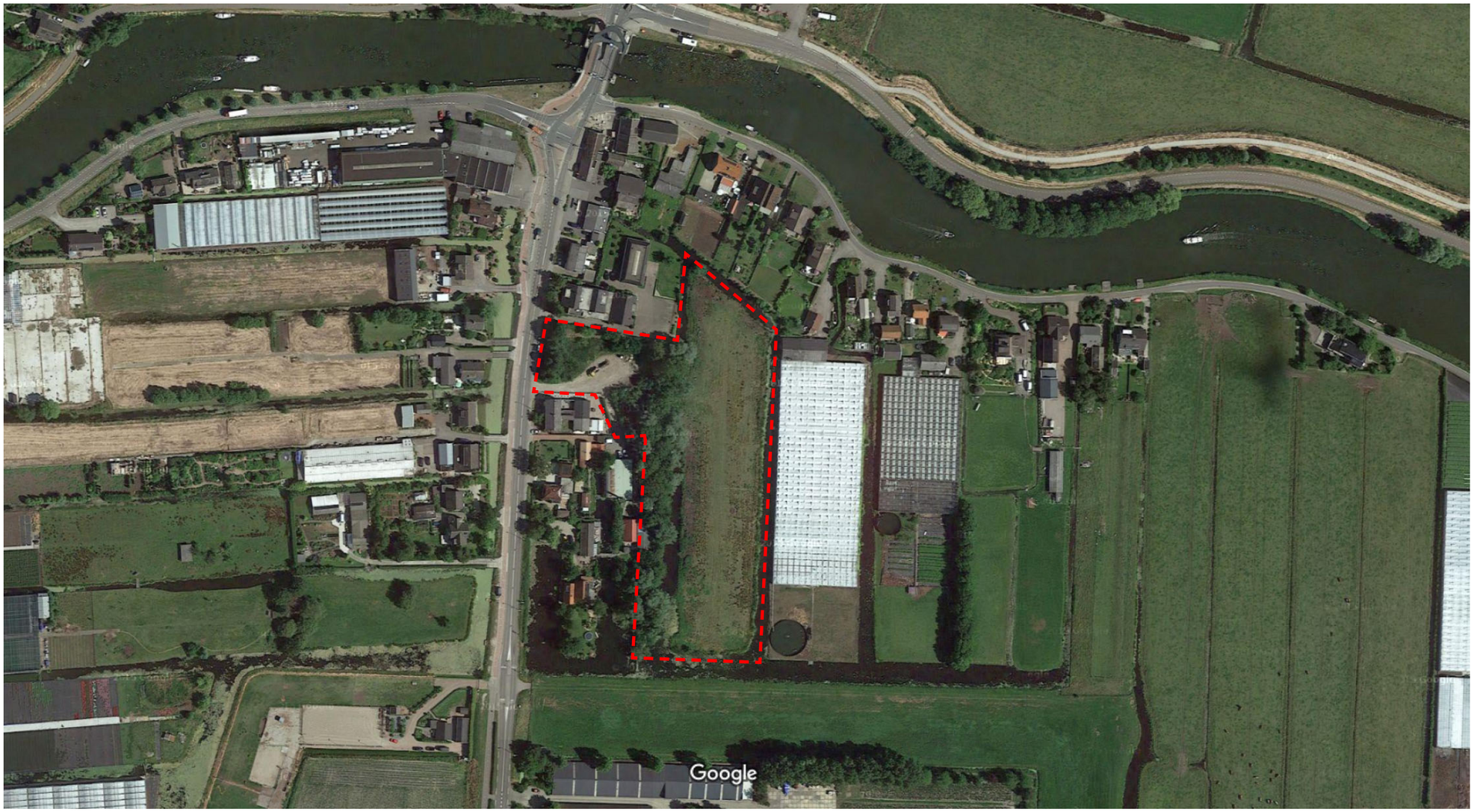
STUDIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

23619

OPDRACHTGEVER : Top4Vastgoed B.V
PROJECTADRES : Vrouwenakker
DATUM : 16-06-2023
VERSIE : A
FASE : voorlopig ontwerp

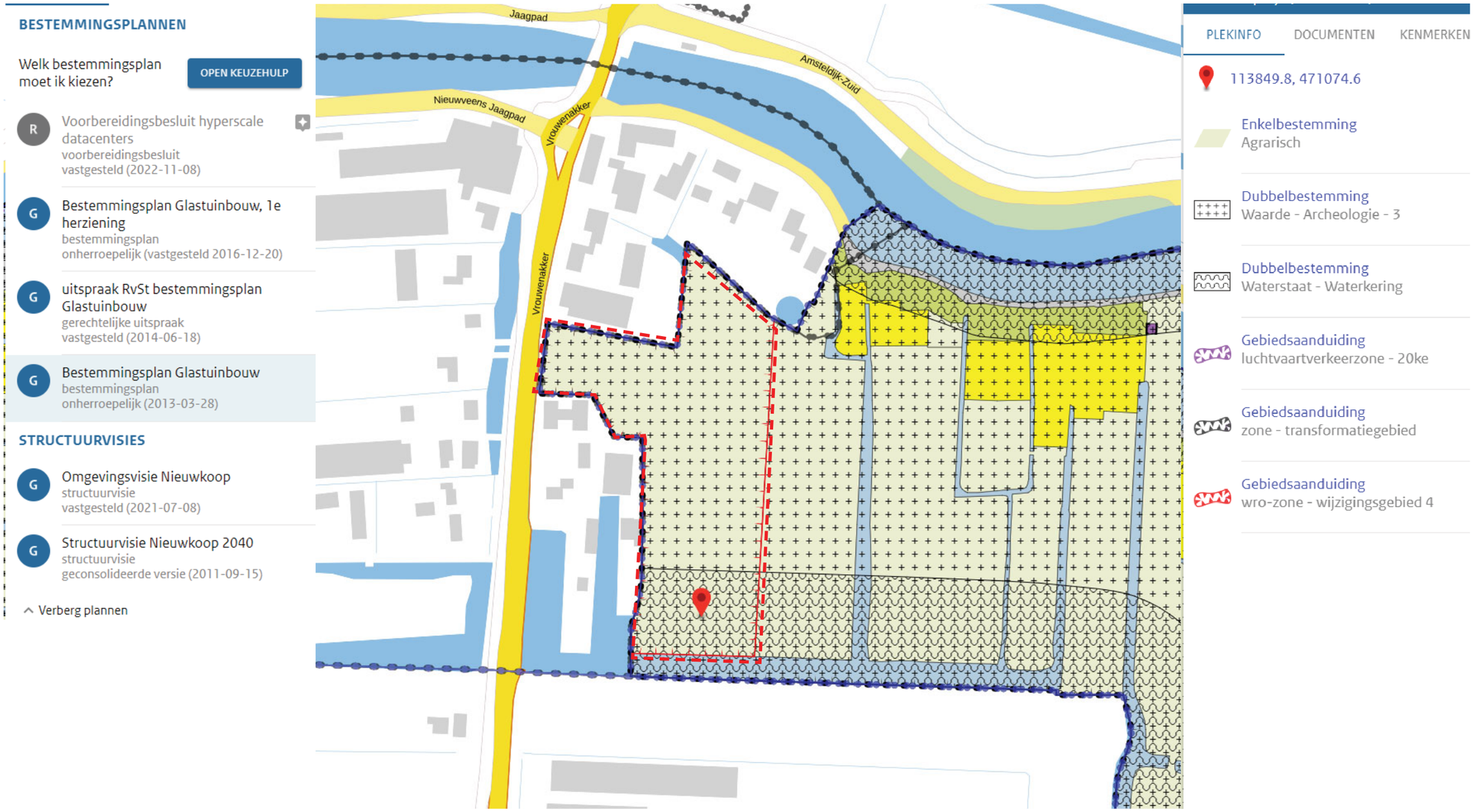
SITUATIE

LUCHTFOTO



SITUATIE

BESTEMMINGSPLAN



WIJZIGINGSPLAN

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De enkelbestemming ‘Agrarisch’ biedt momenteel geen mogelijkheid om woningen te bouwen het perceel. Om te woningen te realiseren dient de bestemming te worden veranderd naar ‘Wonen’. Dankzij de gebiedsaanduiding ‘WRO-zone, Wijzigingsgebied 4’ kunnen burgemeester en wethouders deze verandering tot stand brengen. De verandering kan volgens de gebiedsaanduiding tot stand worden gebracht indien de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

a. er worden niet meer dan tien woningen gerealiseerd;

b. er wordt voldoende compensatie van oppervlaktewater gerealiseerd;

c. voor het overige wordt voldaan aan de regels van de woonbestemming in Artikel 18 van deze regels.

Onderstaand is het initiatief getoetst aan de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid:

a. Hieraan wordt voldaan. Er worden in totaal tien woningen gerealiseerd.

b. Hieraan wordt voldaan. De toename van verhard oppervlakte zal worden gecompenseerd door open water met een omvang van 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak, volgens de norm van Waternet. Zie verdere toelichting in volgend hoofdstuk.

c. Hieraan wordt voldaan. De woningen zullen bovengronds niet meer bedragen dan 750 m^3 per woning. De goothoogtes van de woningen zullen niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogtes niet meer dan 10 meter.

Gezien het bovenstaande wordt voldaan aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

5.7 Water

Het gebied behoort tot werkgebied van Waternet. Volgend de norm van Waternet moet de toename van verhard oppervlakte worden gecompenseerd door open water met een omvang van 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak. In totaal neemt het verhard oppervlakte met 3210 m^2 toe. De te realiseren watercompensatie bedraagt dus 321 m^2 open water (zie tabel). Het benodigde oppervlakte watercompensatie kan gerealiseerd worden door bestaande watergangen te verbreden en nieuwe afscheidende watergangen te graven tussen het plangebied en aangrenzende percelen. In het plan is circa 350 strekkende meter watergang opgenomen.

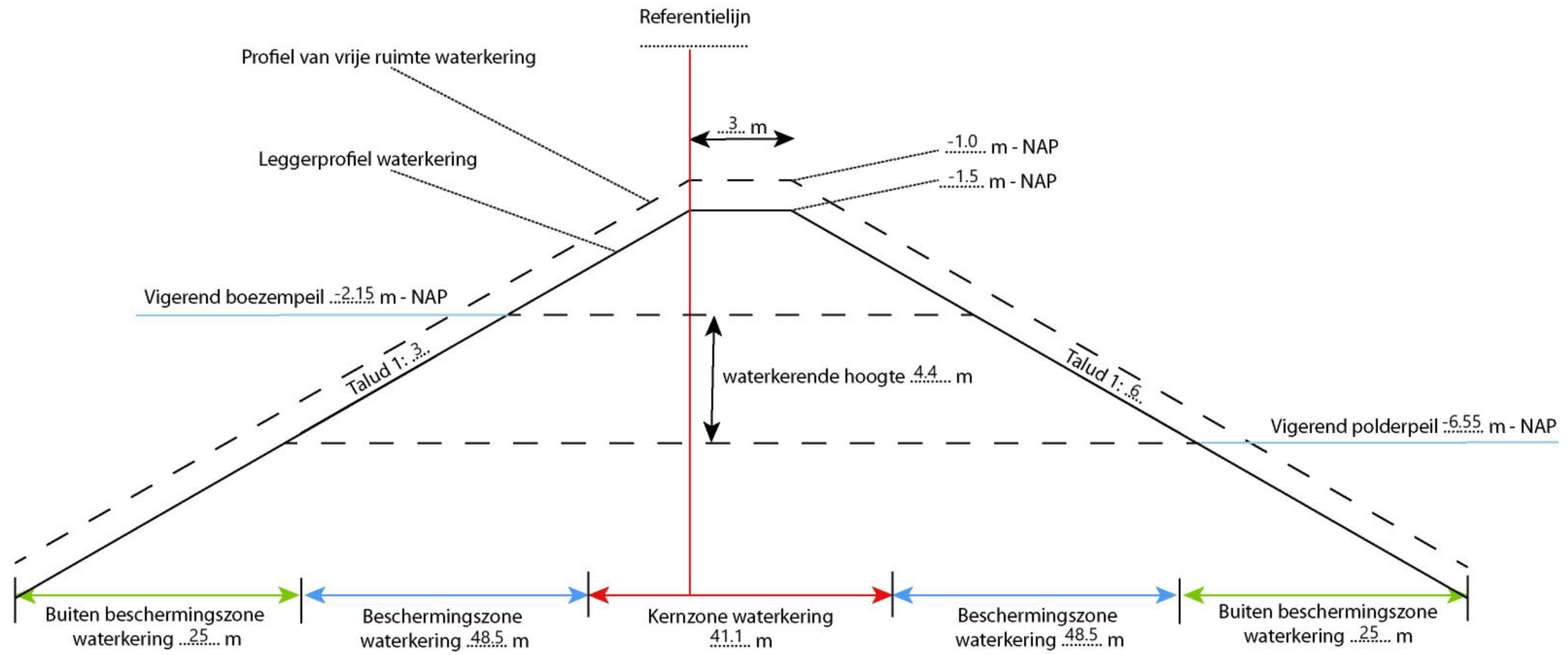
Woningen	10 woningen van gemiddeld 125 m^2	1250 m^2
Parkeerplaatsen bij woningen	20 parkeerplaastsen van 18 m^2	360 m^2
Wegstructuur	200 meter bij 6 meter	1200 m^2
Parkeerkoffer	20 meter bij 20 meter	400 m^2
Totaal		3210 m^2
Te realiseren watercompensatie	10%	**321 m^2**

Daarnaast ligt een deel van het plangebied in een beschermingszone van de waterkering P1024-006. Hierover is overlegd met Waternet. Bouwen in de beschermingszones van de dijk is op deze locatie toegestaan. Het belangrijkste is dat is er niet op de kruin van de dijk mag worden gebouwd en dat de woning, inclusief fundering, buiten het leggerprofiel en profiel van vrije ruimte van de dijk moet komen. Hieraan wordt voldaan.

LEGGERPROFIEL

P1024-006

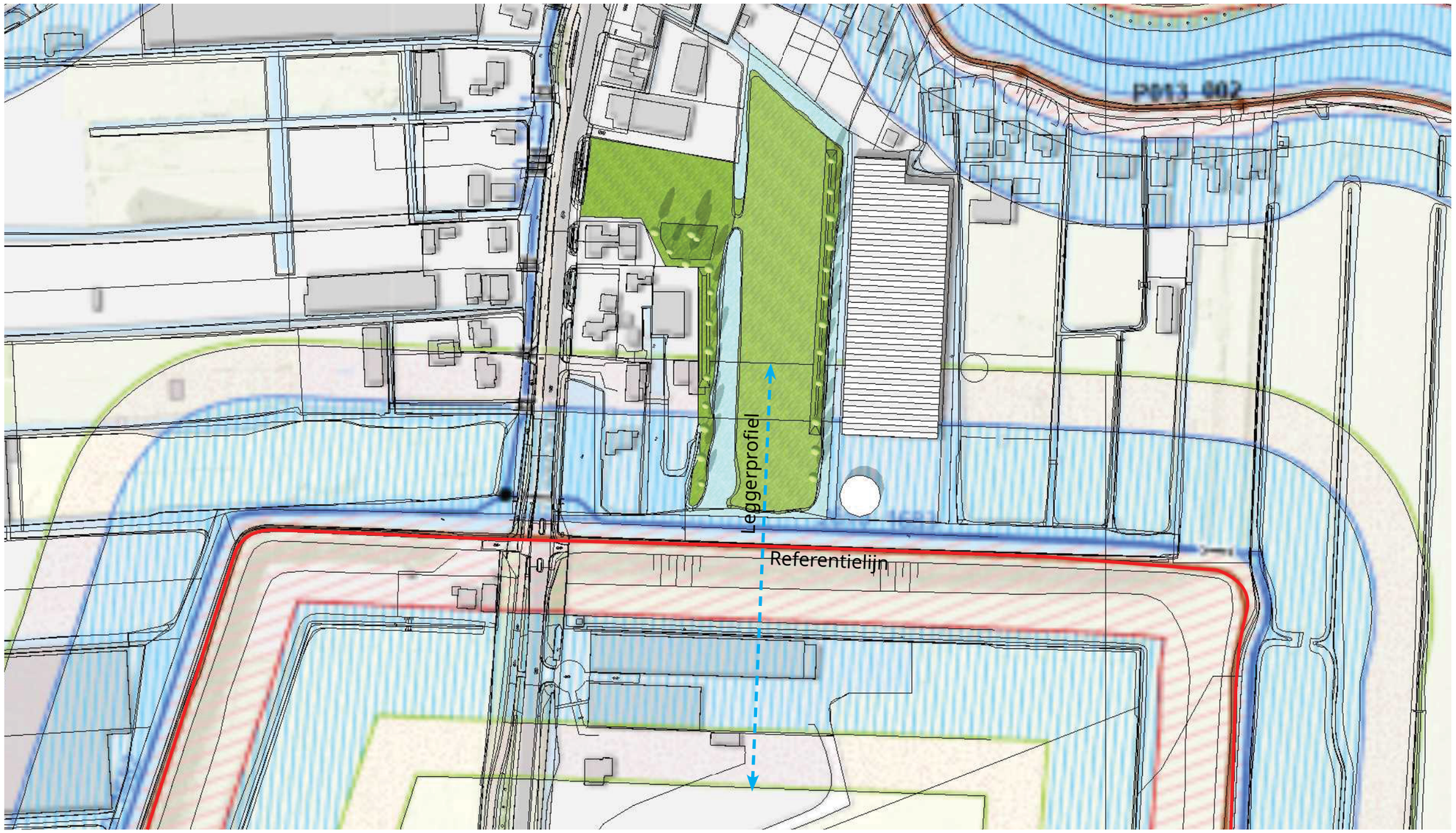
Schematische weergave Legger profiel waterkering



Tekening niet op schaal

SITUATIE

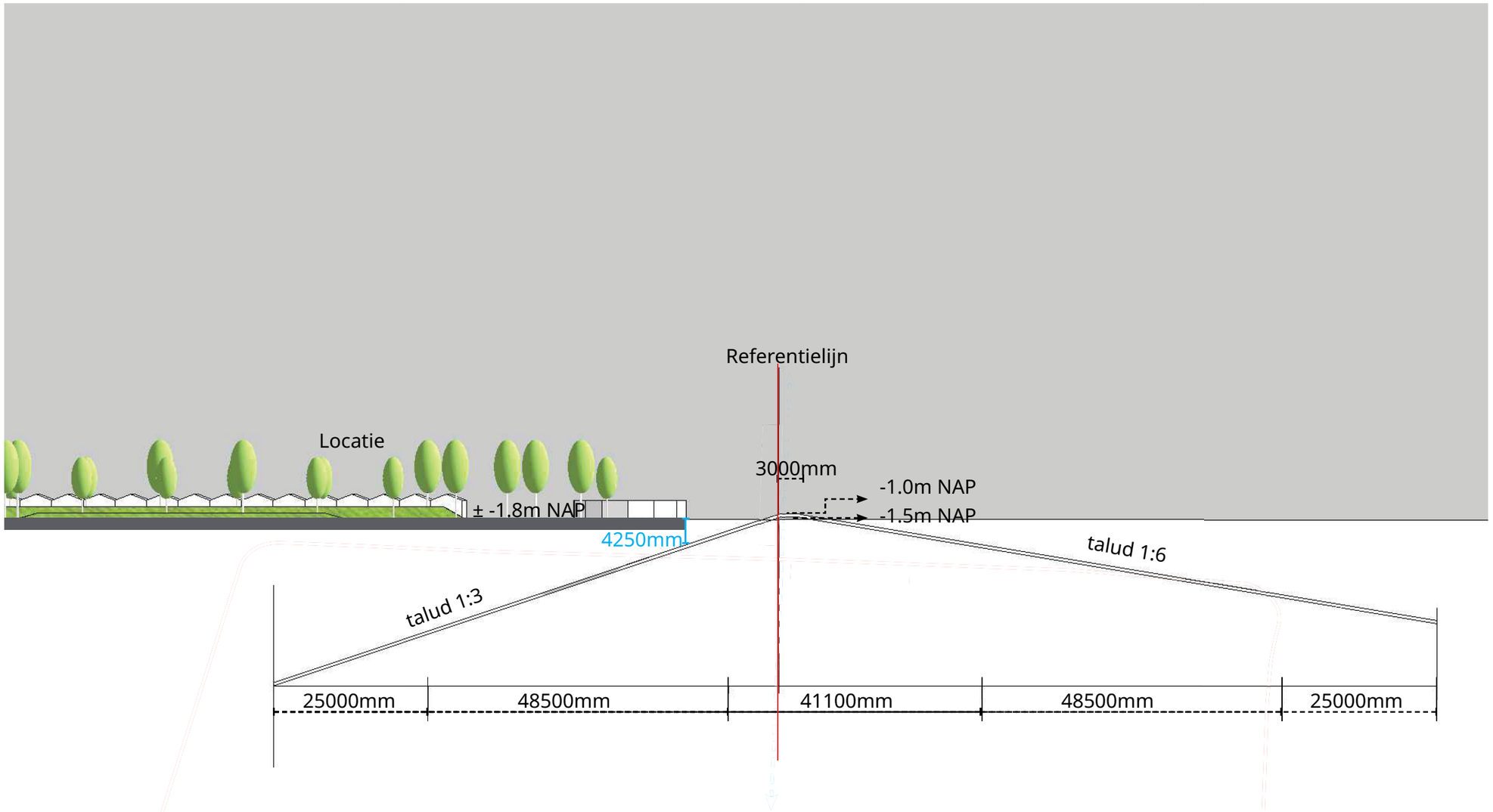
LEGGERPFOFIEL



1:2000

SITUATIE

LEGGERPFOFIEL

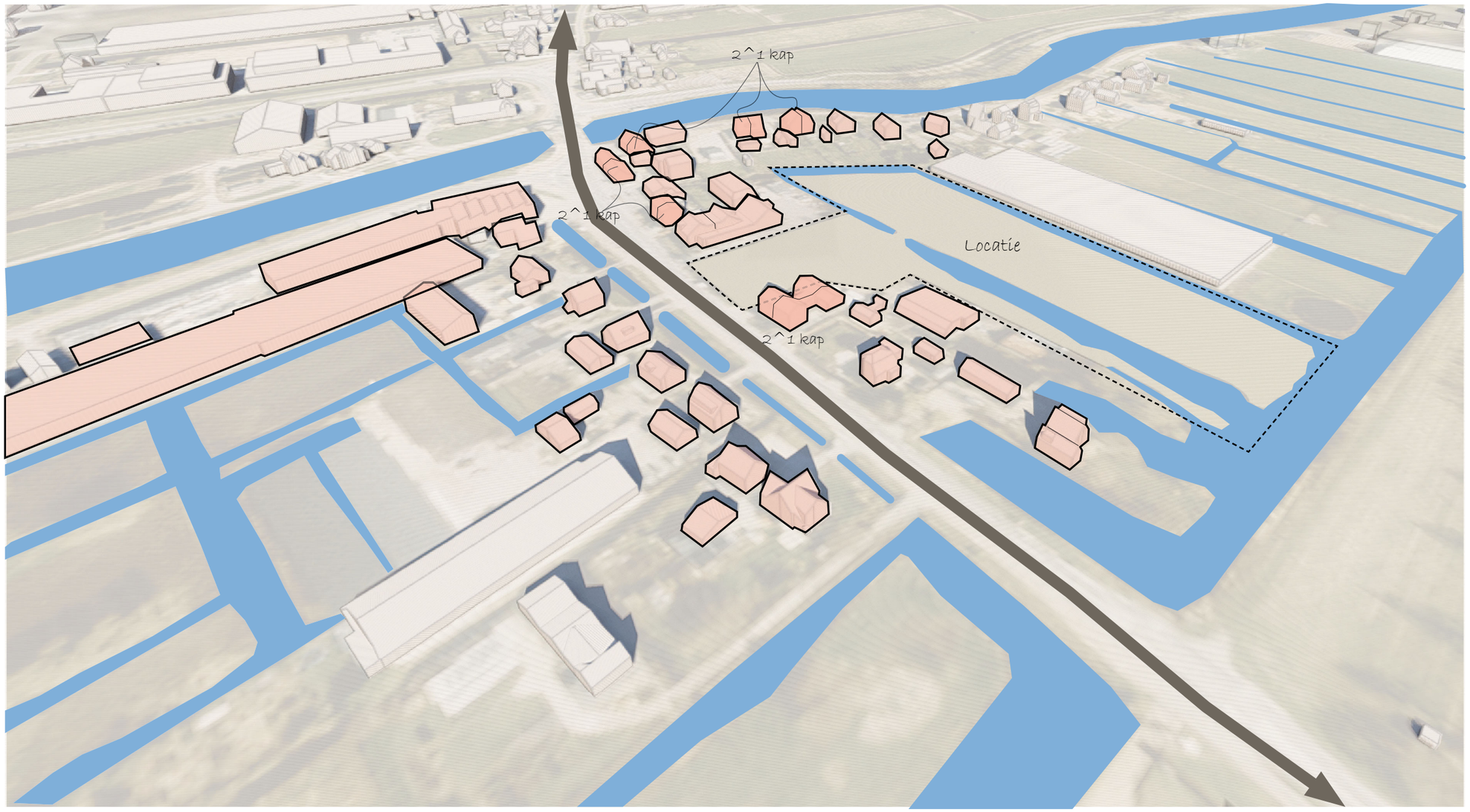


Uiterste kavelgrens
4250mm tot leggerprofiel
Genoeg ruimte voor woningen

1:2000

SITUATIE BESTAAND

STEDENBOUW



SITUATIE BESTAAND

OMGEVING





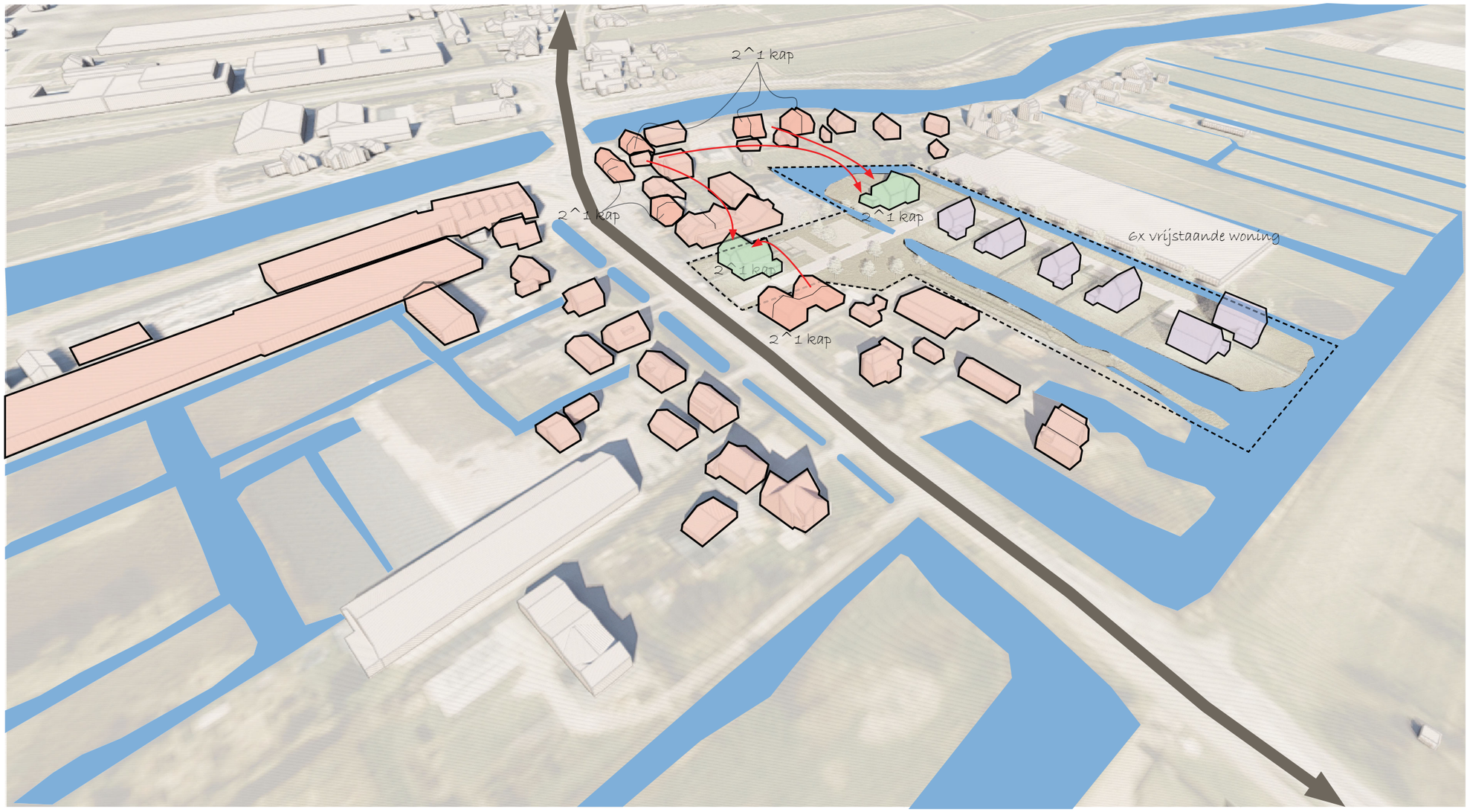






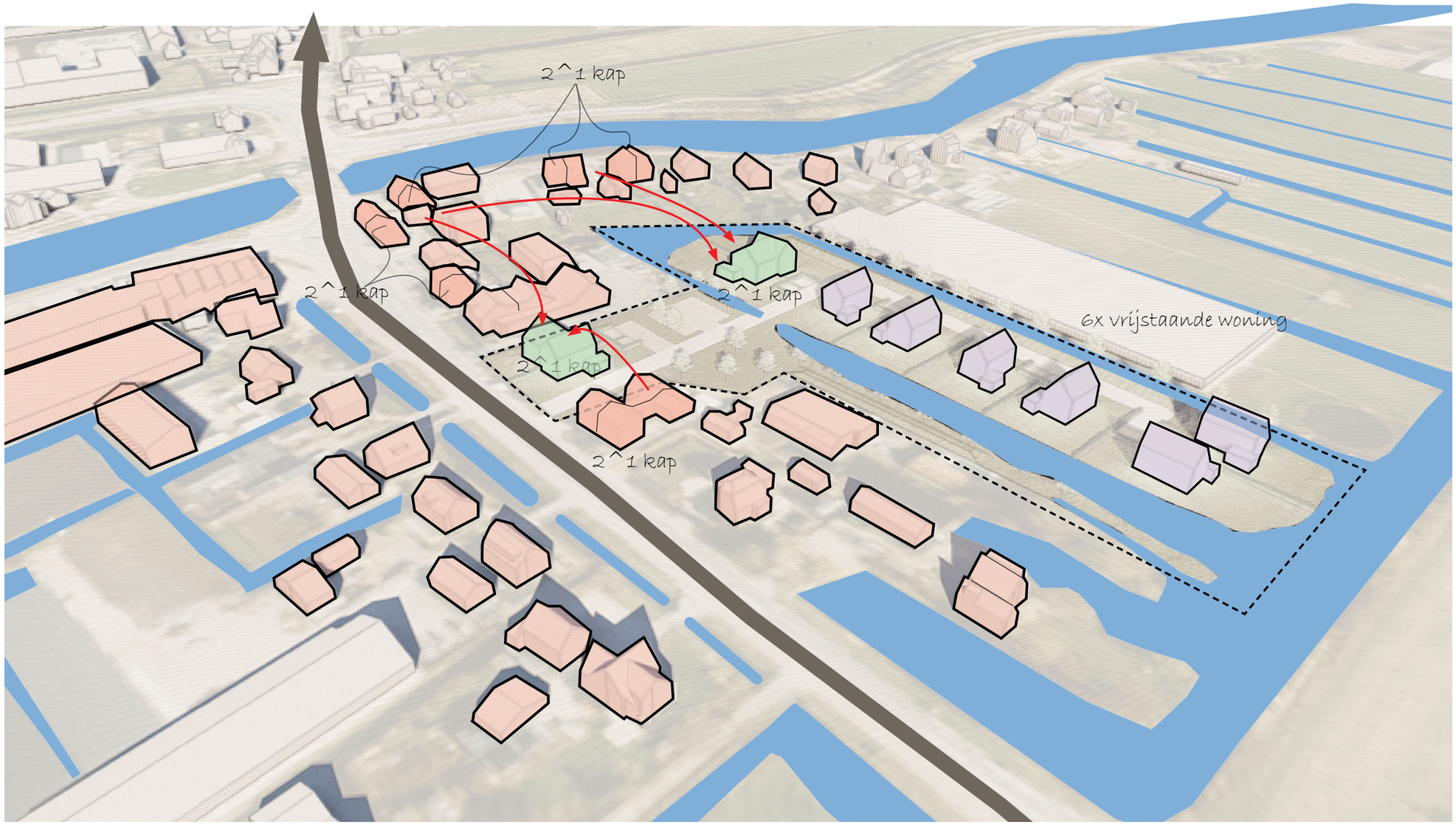
SITUATIE NIEUW

STEDENBOUW



SITUATIE NIEUW

STEDENBOUW



SITUATIE NIEUW

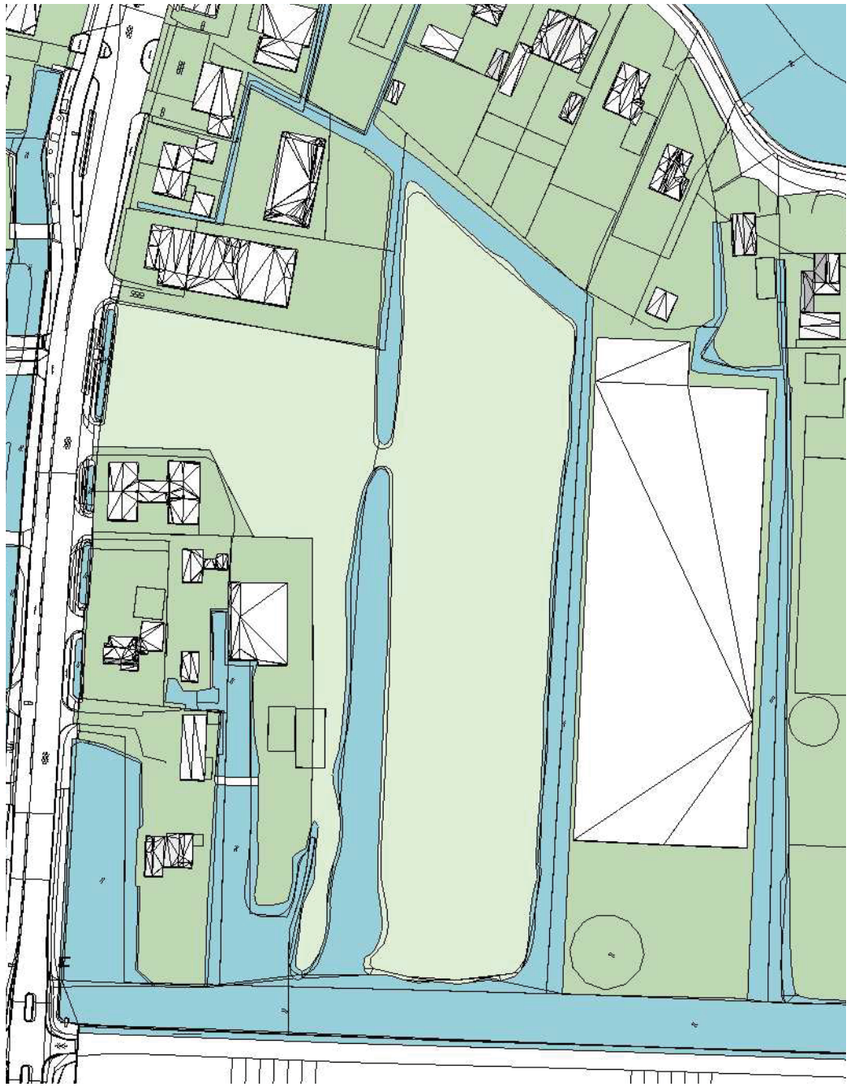
STEDENBOUW



SITUATIE

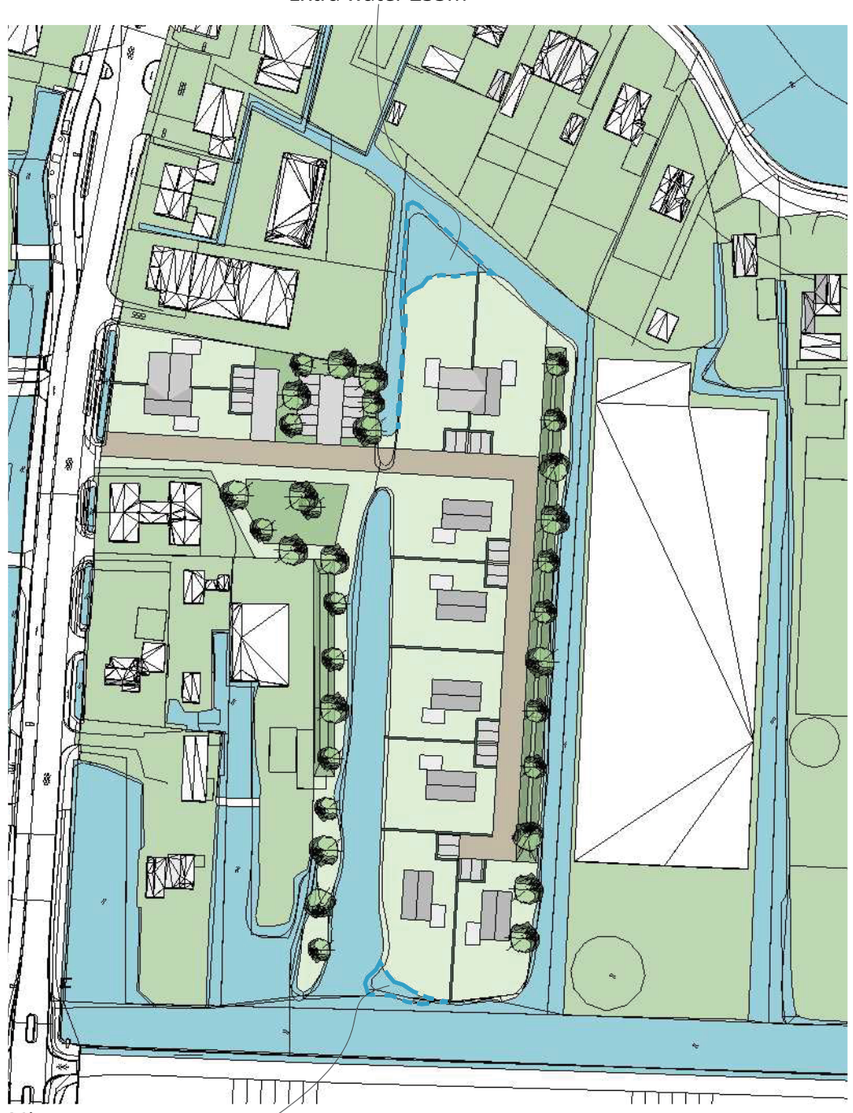
WATER

Woningen	10 woningen van gemiddeld 125 m²	1250 m²
Parkeerplaatsen bij woningen	20 parkeerplaastsen van 18 m²	360 m²
Wegstructuur	200 meter bij 6 meter	1200 m²
Parkeerkoffer	20 meter bij 20 meter	400 m²
Totaal		3210 m²
Te realiseren watercompensatie	10%	**321 m²**



Bestaand

Extra water 255m²



Nieuw

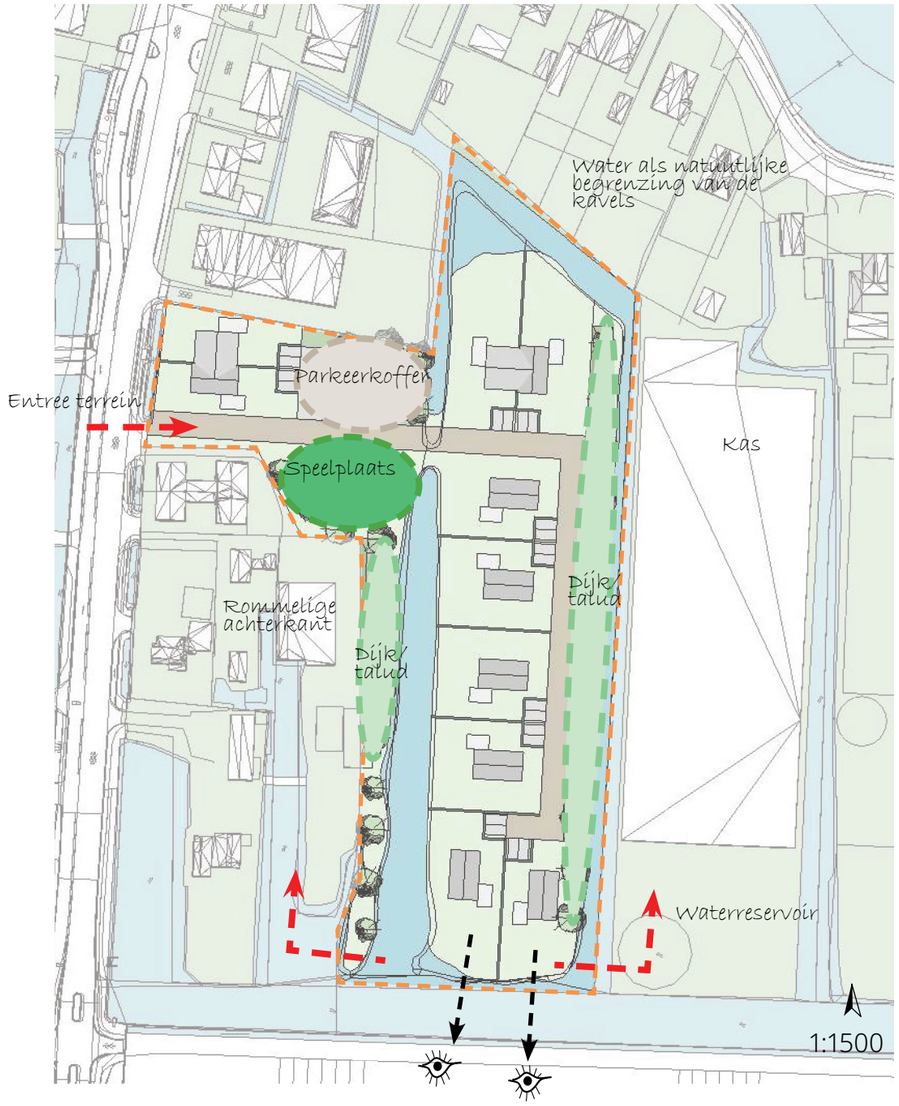
Extra water 66m²

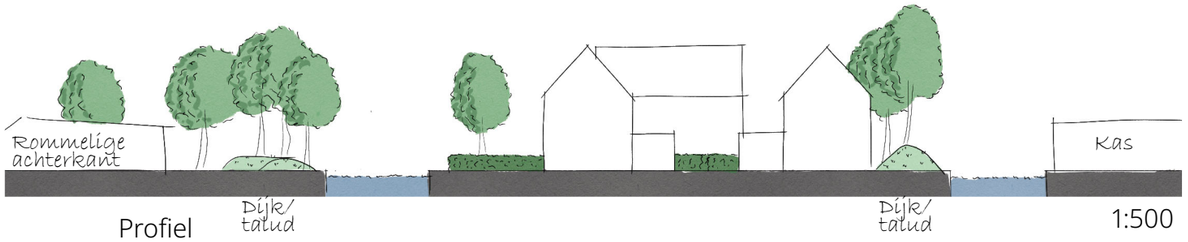
Extra water 66m² + 255m² =321m² -> **voldoet**

1:1500

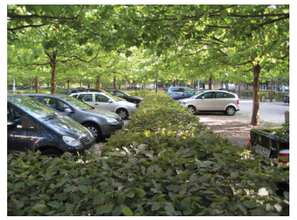
SITUATIE

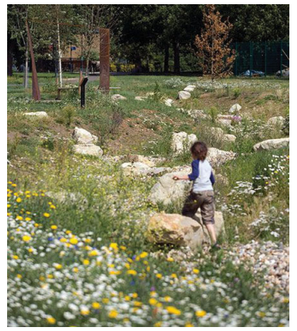
TERREIN

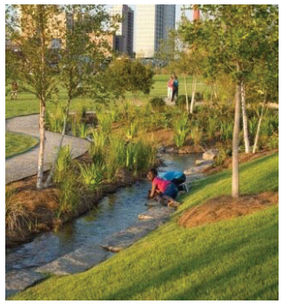




- Door aan de oost en westkant een talud aan te leggen zal het zicht richting de kas vriendelijker worden en zal de rommelige beouwing aan de westkant minder goed zichtbaar zijn
- Door de woningen aan de zuidkant te draaien richting de ringdijk hebben deze vrij zicht en een tuin op het zuiden
- De overige woningen zijn zo gedraaid dat de voorgevel aan de weg ligt
- Parkeren in het groen
- Spelen in het groen
- Spelen met water
- Water als natuurlijke begrenzing van de kavels

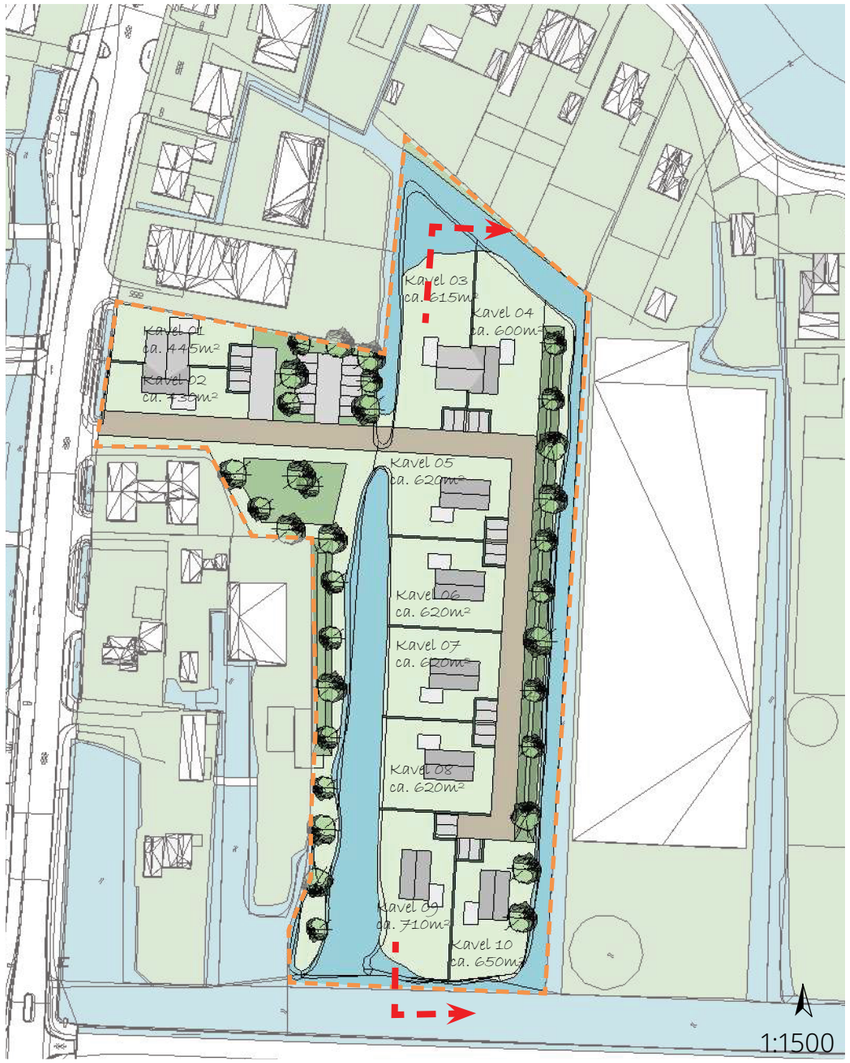






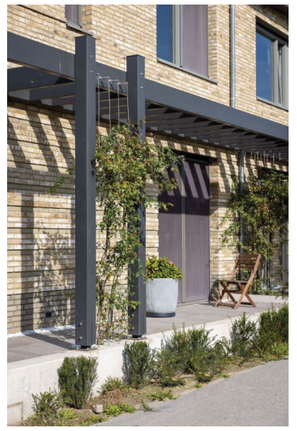
SITUATIE

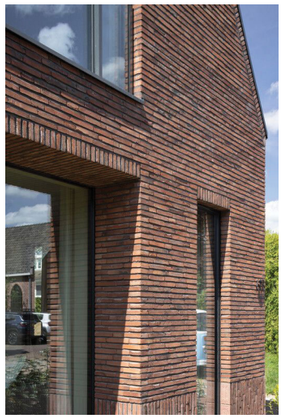
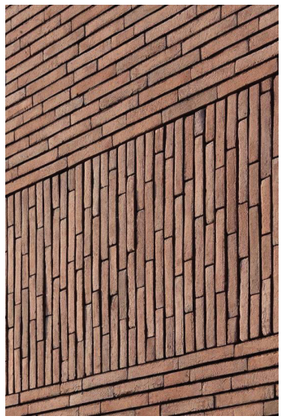
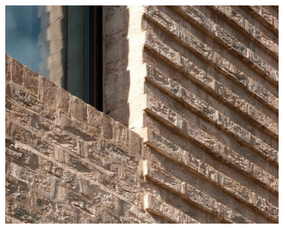
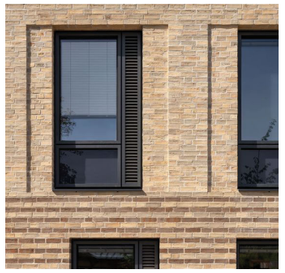
VERKAVELING

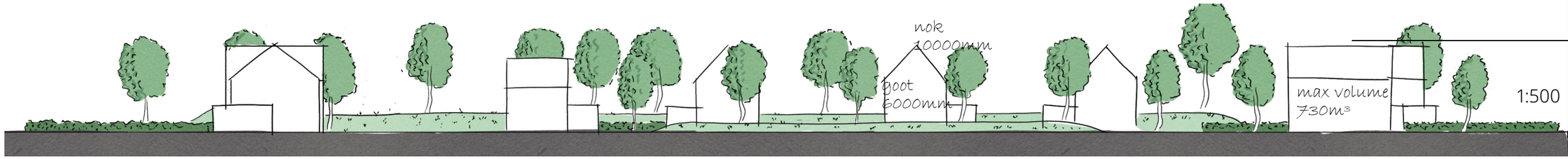


- 10 woningen
- 2 keer 2^1 kap woning
- 6 vrijstaande woningen
- Nok 10000mm
-
- Goot 6000mm
- Maximaal volume (incl bijgebouw) 730m³
- Door de woningen aan de zuidkant te draaien richting de ringdijk hebben deze vrij zicht en een tuin op het zuiden
- De overige woningen zijn zo gedraaid dat de voorgevel aan de weg ligt
- Kavel 01 & 02 hebben een iets kleiner oppervlek
- Kavel 03 t/m 10 getracht ongeveer even groot te maken







Profiel

ENZO®

architectuur N interieur
www.enzoarchitecten.nl