Technische vragen

Spoorlaan 19

9 juni 2023

Inleiding:

N.a.v. de stukken en de raad luistert hebben wij vanuit het CDA enkele vragen.

Vraag 1

Op de tekeningen zien we dat het nieuw te bouwen complex aan alle kanten groter wordt dan het huidige gebouw. Wij willen graag weten wat de gevolgen zijn als het gebouw aan alle kanten inkrimpt en dus niet over de bouwkaders gaat van het huidige gebouw.

Vraag 2:

Wat zijn de gevolgen als we geblindeerd glas of deels melkglas zouden gebruiken in de appartementen?
Wat zijn de gevolgen als we kiezen voor een borstwering?

Vraag 3:
Waarom is er gekozen voor een glazen omheining van de balkons. Wat zijn de gevolgen als deze niet geplaatst zouden worden? Zijn er ook ander opties onderzocht, zo ja welke?
Wat zijn de mogelijkheden en de gevolgen als er melkglas gebruikt wordt bij de balkons.

Alvast dank voor de beantwoording.

Technische vragen

Antwoorden

13 juni 2023

Antwoorden:

1. Vraag

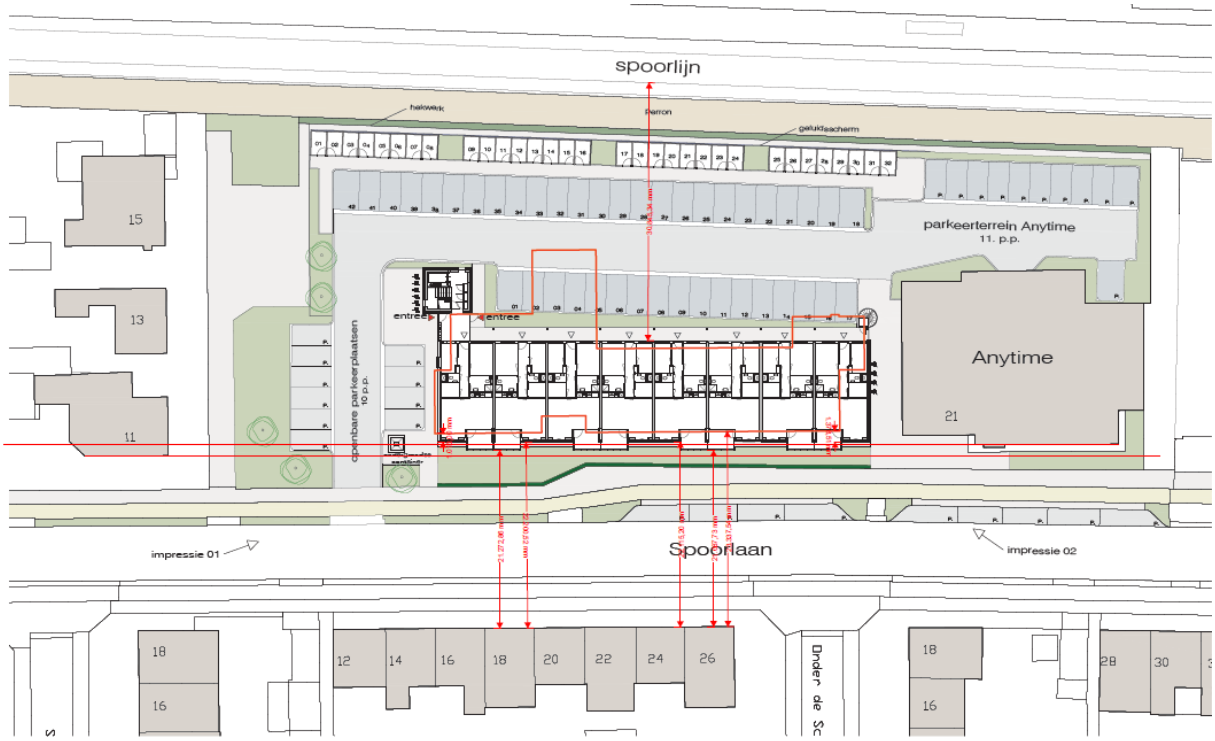
Op de tekeningen zien we dat het nieuw te bouwen complex aan alle kanten groter wordt dan het huidige gebouw. Wij willen graag weten wat de gevolgen zijn als het gebouw aan alle kanten inkrimpt en dus niet over de bouwkaders gaat van het huidige gebouw.

1. Antwoord

De voorgestelde footprint van het gebouw (zie figuur 1) is noodzakelijk om 32 goedkope koopappartementen te kunnen realiseren, overeenkomstig de vastgestelde kaders. Conform de doelgroepenverordening bedraagt het minimaal BVO van de appartementen 65 m^2. Wanneer binnen de bestaande footprint moet worden gebleven, kunnen 8 appartementen minder gerealiseerd worden. Minder appartementen betekent dat het plan niet meer haalbaar is.

Met de minimale omvang van het gebouw is zodanig geschoven dat kan worden voldaan aan alle omgevingswaarden. De positie van het gebouw is afgestemd op het aandachtsgebied externe veiligheid vanaf het spoor (30 meter) en het kunnen voldoen aan de maximale grenswaarden spoorweglawaai (noordzijde) en wegverkeerslawaai (zuidzijde). Tevens is op deze wijze gezorgd dat voldaan wordt aan de gestelde parkeernorm in combinatie met het behouden van de openbare parkeerplekken aan de zijkant van het gebouw. Het opschuiven van het gebouw zou leiden tot het vervallen van parkeerplaatsen. Ook zou dan de huidige in-/uitrit opgeschoven moeten worden, wat niet aansluit bij de vastgestelde kaders.

De uiteindelijke (en enig mogelijke locatie) van het gebouw is stedenbouwkundig beoordeeld en aanvaardbaar bevonden. Overigens is het handhaven van de bestaande footprint niet als kader gesteld. In de kaderstelling is enkel ‘het aanhouden van de bestaande rooilijn’ opgenomen. Wat betreft de rooilijn is aansluiting gezocht bij de rooilijn van het naastgelegen gebouw van Anytime Fitness. De voorgevelrooilijn ligt achter de rooilijn van de woning Spoorlaan 11.



Figuur 1: Beoogd bouwplan ten opzichte van footprint huidige gebouw

2. Vraag

Wat zijn de gevolgen als we geblindeerd glas of deels melkglas zouden gebruiken in de appartementen?
Wat zijn de gevolgen als we kiezen voor een borstwering?

2. Antwoord

In het geval melkglas wordt toegepast in de appartementen, kan er vanuit de appartementen niet naar buiten gekeken worden. Dit is wel een vereiste vanuit het Bouwbesluit. Het toepassen van melkglas is daarmee geen optie.

Aanpassing van de hoogte of het type van de ramen en borstwering heeft effect op de hoeveelheid daglicht in de appartementen. Hier worden eisen aan gesteld waar dan niet meer aan wordt voldaan waardoor het plan niet haalbaar is. Daarnaast is borstwering uitvoeringstechnisch prijziger, waardoor dit ten nadele kan komen van de financiële haalbaarheid. Ten slotte is het huidige ontwerp reeds goedgekeurd door de Welstandscommissie en tegenwoordig heel gebruikelijk bij andere appartementencomplexen.

Overigens geeft een borstwering of geblindeerd glas bewoners van het appartementencomplex nog steeds de mogelijkheid om naar buiten te kijken met beperkt effect op de zichtlijnen. Andersom beredeneerd zitten bewoners zelf eerder in het zicht bij volledig glas en zullen, naar verwachting, eerder kiezen voor bijvoorbeeld gordijnen.

3. Vraag

Waarom is er gekozen voor een glazen omheining van de balkons. Wat zijn de gevolgen als deze niet geplaatst zouden worden? Zijn er ook ander opties onderzocht, zo ja welke?
Wat zijn de mogelijkheden en de gevolgen als er melkglas gebruikt wordt bij de balkons.

3. Antwoord

Zoals te zien in figuur 2 is de glazen omheining op de 1e en 2e verdieping van een stalen spijlen balustrade voorzien. Deze is ten behoeve van de doorval. De balkonbeglazing staat achter de stalen balustrade. Deze beglazing is benodigd om aan de geluidseisen te voldoen. De balkonbeglazing is een geheel van onder tot boven. Om die reden en de reden zoals onder vraag 2 benoemd is het niet mogelijk om dit om te zetten in melkglas.



Figuur 2 Impressie zijde Spoorlaan

Op de 3e verdieping is de omheining van het balkon lager gehouden, aangezien dit binnen de geluidsregelgeving mogelijk is. Hier melkbeglazing toepassen, sluit niet aan op het ontwerp als geheel. Tevens heeft dit ook de nadelen zoals bij vraag 2 aangegeven.

Jaap Streppel