17

Collegevergadering

Dossiernummer	2487
Extern Zaak ID	621597
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 december 2022
Agendapunt	3.2
Omschrijving	Flexwonen Bredaseweg 175 (621597 -

Bijlagen
BBV Collegevoorstel
startnotite routekaart tijdelijke woningen Bredaseweg 175
Doelgroepenverordening in de praktijk
2202 bredaseweg 175 VO1 dd 2-3-22 LR

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Collegevergadering	**6 december 2022**

Voorgesteld besluit

1.1 Kennis te nemen van de voortgang m.b.t. transformatie Bredaseweg 175 naar 25 studio's.
1.2 In Omgevingsvergunning koppeling maken met de Doelgroepenverordening t.b.v. sociale huurwoningen.
2 De startnotitie participatie vaststellen.

Besluit

Er wordt besloten conform voorstel. Wel wordt afgesproken enkele aanpassingen te doen aan de startnotitie (naam initiatiefnemer eruit en urgente zoekers i.p.v. spoedzoekers). Ook wordt afgesproken de notitie ter kennisname aan de raad vertrouwelijk aan te bieden tot het moment dat de initiatiefnemer zelf communiceert.

1.1 Het college heeft kennisgenomen van de voortgang m.b.t. transformatie Bredaseweg 175 naar 25 studio's.
1.2 In de Omgevingsvergunning wordt de koppeling gemaakt met de Doelgroepenverordening t.b.v. sociale huurwoningen.
2 De startnotitie participatie wordt vastgesteld.

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:
Flexwonen Bredaseweg 175

Samenvatting voor externe publicatie en pers:
College en raad willen minimaal 100 flexwoningen toevoegen aan de bestaande voorraad woningen in Etten-Leur. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat we dit ten dele kunnen doen door kantoren aan de Bredaseweg voor een tijdelijke periode van maximaal 10 jaar te transformeren naar flexwoningen. Daarom heeft het college besloten om een positieve grondhouding uit te spreken voor de transformatie van Bredaseweg 175 naar 25 studio's tbv sociale huur. Voordat de formele vergunningsprocedure start zal de gemeente de regie nemen voor het voeren van een omgevingsdialoog ondersteunt door initiatiefnemer.

Voorstel
1.1 Kennis te nemen van de voortgang m.b.t. transformatie Bredaseweg 175 naar 25 studio's
1.2 In Omgevingsvergunning koppeling maken met de Doelgroepenverordening t.b.v. sociale huurwoningen
2 De startnotitie participatie vaststellen

Inleiding
In maart 2022 is er een verzoek ingediend door de eigenaar van Bredaseweg 175 (Invest Company) om het kantoor te transformeren naar 25 studio's. In de omgevingsvisie is de kantorenstrip aan de Bredaseweg opgenomen als omgeving waar flexwonen of andere bestemmingen voor maximaal 10 jaar toegestaan kunnen worden. Daarom is een positieve grondhouding uitgesproken, op dat moment om de doelgroep spoedzoekers/Oekrainers te faciliteren. Begin juli 2022 is er een omgevingsdialoog geweest die niet goed is verlopen en wethouder heeft aan de gemeenteraad toegezegd dat de gemeente hier regie gaat pakken.

Argumenten
1.1 Na de omgevingsdialoog van juli 2022 zijn afspraken gemaakt met eigenaar over het vervolg en de regierol van de gemeente
Na juli zijn diverse gesprekken gevoerd met de eigenaar en makelaar/verhuurder over de doelgroep die we willen faciliteren aan de Bredaseweg 175. In bijlage is de wijze waarop eigenaar/verhuurder dat wil gaan doen opgenomen. Omdat het een transformatie is voor een maximale periode van 10 jaar zal verhuurder met kortlopende huurcontracten gaan werken. Met eigenaar is afgesproken dat we dit voorleggen aan het college om vervolgens de omgevingsdialoog samen op te pakken.
1.2 Opdracht gemeenteraad om minimaal 100 flexwoningen toe te voegen.
Na juli 2022 zijn vele gesprekken gevoerd m.b.t. de wens om te komen tot flexwonen in Etten-Leur. In een vertrouwelijke raadsvergadering heeft de raad aan college opdracht gegeven om minimaal 100 flexwoningen toe te voegen voor urgent woningzoekenden (= sociale huur). Met de 25 studio's aan de Bredaseweg dragen we bij aan deze opgave.
2 Gemeente pakt regie door middel van de startnotitie participatie
In bijlage 2 is de startnotitie participatie toegevoged. Hierin is beschreven hoe we de omgevingsdialoog vervolgen onder regie van de gemeente. Het voorleggen van de startnotitie aan de gemeenteraad is niet verplicht voor 'kruimelgevallen' maar we stellen voor om de gemeenteraad hier wel over te informeren.

Alternatieven/varianten

1. **Privaatrechtelijk huren van de locatie na transformatie.**

Na de omgevingsdialoog zal de eigenaar een Omgevingsvergunning aanvragen. Indien dat voldoet aan het bouwbesluit zal de vergunning worden verstrekt met als voorwaarden het voldoen aan de Doelgroepenverordening. Dit is het kader waarop we kunnen toetsen en niet meer. Aan eigenaar is ook de vraag gesteld in hoeverre hij bereid is om de volledige locatie aan de gemeente/Alwel te verhuren zodat we ook afspraken kunnen maken over het faciliteren van bijvoorbeeld statushouders. Dit heeft niet de voorkeur van eigenaar. We kunnen dit niet afdwingen.

2 Afwijzen verzoek

Het staat eigenaar vrij om een aanvraag Omgevingsvergunning in te dienen. Die kunnen we op dat moment alleen afwijzen vanwege ruimtelijke motieven en niet omdat er geen omgevingsdialoog is gevoerd. Om die reden is ervoor gekozen om in overleg te blijven met eigenaar om te sturen op de doelgroep die we willen faciliteren (Urgent woningzoekenden)

Kanttekeningen en risico's

Zoals verwoord onder alternatieven/varianten, worden er alleen publiekrechtelijke afspraken gemaakt met eigenaar. Hiermee sturen we op het realiseren van tijdelijke sociale huurwoningen, maar kunnen we niet actief sturen op het faciliteren van urgent woningzoekenden (= eigen beleid corporatie). Hiermee lopen we een risico dat de gedefinieerde groep urgent woningzoekenden niet wordt gefaciliteerd. Hier staat tegenover dat eigenaar heeft gemeld dat bij toewijzing de voorkeur uit zal gaan naar Etten-Leurse bewoners. Omdat de woningen voor een tijdelijke periode van 10 jaar worden vergund verwachten we dat de huurcontracten sowieso voor kortlopende periode worden gesloten.
We zullen in een gesprek met de ontwikkelaar nog aangeven dat we graag een aantal voorwaarden mbt deze urgentie privaatrechtelijk zouden willen vastleggen. Of dit uiteindelijk gaat lukken is de vraag. We dienen ook altijd rekening te houden met detournement de pouvoir.

Toelichting

Financieel:

Geen consequenties, er worden geen privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

Juridisch:

Na omgevingsdialoog wordt proces van aanvraag Omgevingsvergunning doorlopen

Duurzaamheid

Met de omgevingsdialoog en het toevoegen van 25 eenheden aan de sociale huurvoorraad denken wij een goede balans te vinden tussen People, Planet en (maatschappelijke) Profit.

Planning

Na besluitvorming zal de omgevingsdialoog op worden gestart. Planning van het vervolg is opgenomen in de startnotitie participatie. Op hoofdlijnen is het doel om vergunning te verlenen voor de zomer 2023 zodat de transformatie in de 2e helft van 2023 plaats kan vinden mits er bezwaar en beroep wordt aangetekend.

Communicatie en participatie

Zie startnotitie participatie. Om een beeld te vormen van de plannen is het transformatiedocument bijgevoegd.
Met initiatiefnemer is afgesproken dat we ook na realisering periodiek evalueren over het gebruik en mogelijke overlast naar de omgeving.

STARTNOTITIE

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Tijdelijke woningen Bredaseweg 175

Datum: 23 november 2022

Aanleiding en introductie in het onderwerp

In maart 2022 kwam een verzoek van Invest Company binnen om het bestaande kantoorpand Bredaseweg 175 te transformeren in een divorce hotel (25 studio's), tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten (50 mensen; 2 per studio), een (internet)hostel of accommodatie voor oorlogsvluchtelingen. Het verzoek is op de intaketafel behandeld. De intaketafel heeft geadviseerd de opvang van spoedzoekers/Oekrainers als vertrekpunt te nemen met de kanttekening dat nader moet worden bekeken of de locatie wel geschikt is. Daarnaast is aangegeven dat de locatie ongeschikt is voor permanente huisvesting. Participatie met de buurt werd geadviseerd vóór het indienen van een omgevingsvergunning.

De participatie is door initiatiefnemer opgepakt door het organiseren van een informatieavond. Deze heeft op 5 juli 2022 plaatsgevonden. Omwonenden zijn door middel van een flyer uitgenodigd. Omwonenden waren niet blij met de manier waarop de informatiebijeenkomst is verlopen. Onder andere de onzichtbaarheid van de gemeente riep vraagtekens op. Eind juli zijn omwonenden door middel van een brief door Invest Company geïnformeerd dat de gemeente afspraken maakt met initiatiefnemer over het vervolg. Hierover hebben inmiddels verschillende overleggen plaatsgevonden. De volgende stap is nu om omwonenden opnieuw uit te nodigen en een hernieuwde start te maken met de omgevingsdialoog, binnen de door het college vastgestelde kaders.

Doel van de participatie

De locatie is eigendom van Invest Company. In samenspraak met de gemeente zal door middel van overleg met omwonenden en aangrenzende kantoorpanden de omgevingsdialoog hervat worden. Doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de directe omgeving. En hoe daarbij om te gaan met inrichting van het gebied en dan met name parkeren, de verkeersafwikkeling en het gebruik van de buitenruimte. Het gaat hier om het participatieniveau: 'ideeën vragen' (gemeente leert van ideeën en ervaringen van betrokkenen, maar besluit zelf).

Kaderstelling

In de huidige woningvoorraad is er beperkt aanbod voor inwoners die door omstandigheden een tijdelijke woning kunnen betrekken, de zogenaamde spoedzoekers (in externe communicatie gebruiken we de term Urgent woningzoekenden). Urgent woningzoekenden zijn mensen die om uiteenlopende redenen snel een dak boven hun hoofd nodig hebben. Bedoeling is dat urgent woningzoekenden, eventueel met hulp, binnen uiterlijk twee jaar een andere woning vinden. Door het college is aan initiatiefnemer meegegeven dat de transformatielocatie aan de Bredaseweg 175 in deze behoefte kan voorzien door de appartementen volledig toe te kennen aan urgent woningzoekenden. De appartementen dienen te voldoen aan de spelregels uit de Doelgroepenverordening met een huurprijs in de range van maximaal €417,- tot maximaal €711,- per

maand. Over beheer, verhuur en evaluatie zullen nadere afspraken worden gemaakt. Deze worden gelijktijdig met deze startnotitie ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Procedureel worden de woningen mogelijk gemaakt door middel van de kruimelgevallenregeling (artikel 4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Deze regeling maakt het mogelijk om strijdig gebruik te vergunnen. Dit is een relatief makkelijke en snelle manier om in afwijking van het bestemmingsplan een bepaald gebruik toe te staan. De vergunning zal voor een periode van 10 jaar worden toegekend. Daarnaast zal ieder jaar worden geëvalueerd of aan de gemaakte afspraken en kaders wordt voldaan. Daarbij heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat een deugdelijke omgevingsdialoog moet worden gevoerd.

Wie zijn er betrokken?

- Omwonenden Zwaan, Vlaamse Gaai, Scholekster, Ooievaar, Blauwe Reiger, Zwaluw
- Ondernemingen in de nabijheid van de projectlocatie (Bredaseweg 159-171 & 183-199)
- Initiatiefnemer (Invest Company BV)
- 076 Makelaardij (verhuur)
- Wijkvereniging
- Gemeente Etten-Leur (RO & VTH Wabo & wijkmanager)

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

We zetten een mix van participatie- en communicatiemiddelen in. Direct omwonenden, ondernemers in het gebied en initiatiefnemer 076 Makelaardij worden door de gemeente uitgenodigd via een persoonlijk bericht voor een omgevingsdialoog. Op deze (fysieke) avond worden de plannen uitgelegd en worden vragen en reacties van de aanwezigen besproken. Van deze bijeenkomst wordt door de gemeente een verslag gemaakt dat aan iedere deelnemer ter beschikking wordt gesteld.

De avond heeft het karakter van participatietredes 'informeren' en 'ideeën vragen'. Het plan vermindert leegstand van kantoorpanden en zorgt voor extra woningen waar veel vraag naar is. Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie die de gemeenteraad vaststelde. Daarom is het een waardevol initiatief. Om te bepalen onder welke voorwaarden de ontwikkeling door kan gaan worden ideeën van omwonenden gevraagd en aandachtspunten besproken. Denk bijvoorbeeld aan gevolgen van parkeren, geluid, buitenruimte enzovoorts.

Rol van de gemeenteraad

Participatie is niet verplicht voor een kruimelgeval. Wel heeft de gemeenteraad de voorwaarde gesteld een omgevingsdialoog te voeren. Omdat participatie niet verplicht is, zal onderhavige startnotitie met het college worden besproken. De gemeenteraad zal door middel van een brief worden geïnformeerd over de geplande stappen en vervolgens op de hoogte worden gehouden over de voortgang. Ook is de raad altijd welkom bij de omgevingsdialoog en zal het verslag van de dialoog met de gemeenteraad worden gedeeld. In beginsel wordt raad niet bij de besluitvorming betrokken. Een omgevingsvergunning wordt (gedelegeerd) door het college verleend.

Spelregels participatie

De gemeente faciliteert de dialoog (organisatie en voorzitter). Het college houdt de regie over het participatieproces. De uitwerking van de plannen en organisatie van wat er tijdens de dialoog wordt

besproken ligt in handen van Invest Company en 076 Makelaardij. Het college weegt uiteindelijk in de ruimtelijke procedure alle zaken af die een rol spelen en beslist (gedelegeerd) over het verlenen van de vergunning.

Er wordt gestreefd naar een gedragen voorstel. Indien dat niet mogelijk blijkt, dan noteren we eventuele minderheidsstandpunten en lichten we toe waarom deze niet kunnen worden verwerkt in het plan. De gemaakte afspraken worden door de gemeente vastgelegd in verslagen, die met betrokkenen worden gedeeld.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

Wanneer?	Wat?	Wie?	Doel/Resultaat
December 2022	Collegebesluit spelregels verhuur/beheer locatie	Gemeente	Oppakken omgevingsdialoog
Januari 2023	Uitnodigingen versturen voor omgevingsdialoog	Betrokkenen	Uitnodigen en activeren van betrokkenen
1e helft februari 2023	Omgevingsdialoog	Betrokkenen	Informatie- en ideeënuitwisseling
Februari/ maart 2023	Beoordelen reacties	Interne projectgroep/ initiatiefnemer	Vertaling geven van de inbreng aan de hand van de dialoog
Maart 2023	Rondsturen verslag omgevingsdialoog	Gemeente	Terugkoppeling aan betrokkenen en gemeenteraad
April 2023	Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Initiatiefnemer	Omgevingsvergunning
April/ mei 2023	Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning & nakomen afspraken omgevingsdialoog	Gemeente	Omgevingsvergunning
Juni 2023	Realiseren tijdelijke woningen	Initiatiefnemer	Realisatie

Contact

projectleider.

VERHUUR BREDASEWEG 175 TE ETTEN-LEUR

Op de locatie Bredaseweg 175 te Etten-Leur is Invest Company B.V. voornemens appartementen / studio's te realiseren en te gaan verhuren die vallen onder de sociale huur. Hieronder wordt uiteengezet hoe Invest Company B.V. zal gaan voldoen aan de *Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur*.

We beginnen met een aantal definities zoals deze opgesteld zijn door o.a. de gemeente Etten-Leur met daarna de uitleg hoe deze in de praktijk getoetst en toegepast zullen gaan worden door Invest Company B.V.

Daarna zal ingegaan worden hoe de verhuur en het beheer van de studio's er uit zal gaan zien.

1. DEFINITIES

1.1. SOCIALE HUURWONING

Een sociale huurwoning is een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

1.2. DE GRENS ALS BEDOELD IN ARTIKEL 13, EERSTE LID, ONDER A, VAN DE WET OP DE HUURTOESLAG:

A. De huur mag niet hoger zijn dan € 763,47 per maand als:

1. de huurder, diens partner of een van de medebewoners 23 jaar of ouder is, dan wel de woning deelt met een kind of pleegkind van de huurder, diens partner of een medebewoner of

2. de huurder, diens partner of de medebewoner jonger dan 23 jaar is, en een handicap heeft

Of

B. de huur mag niet hoger zijn dan € 442,46 per maand in andere gevallen dan bedoeld onder a.

1.3 WAT IS DE DOELGROEP

Volgens artikel 3 lid 1. van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middelbare huur gemeente Etten-Leur ondertekend op 12 november 2018 zijn de doelgroepen huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal de DAEB-norm.

1.4 WAT IS EEN HUISHOUDEN

Volgens artikel 3 lid 1. van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middelbare huur gemeente Etten-Leur ondertekend op 12 november 2018 is een huishouden een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

1.5 WAT IS DE DAEB-NORM

Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 40.765 (prijspeil 2022). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 45.014 (prijspeil 2022).*

* https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties/regels-voor-toewijzen-aan-de-doelgroep

2. DE PRAKTIJK

2.1 SOCIALE HUUR

De studio's/appartementen hebben een aanvangshuurprijs die ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De exacte huurprijs zal pas vastgesteld kunnen worden op het moment dat de exacte oppervlakte van de kamers, de gemeenschappelijke ruimtes zoals de tuin, de lengte van het aanrecht en o.a. het aantal m2 vloertegels in de keuken bekend zijn. Als dit allemaal bekend is kan volgens de huurprijscheck van de huurcommissie de exacte huur vastgesteld worden. Maar het is wel zeker dat de huurprijs zal vallen onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag gezien de oppervlaktes van de studio's/appartementen.

2.2 WIE KOMEN IN AANMERKING VOOR EEN STUDIO / APPARTEMENT

Volgens artikel 3 lid 1. Van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middelbare huur gemeente Etten-Leur ondertekend op 12 november 2018 zijn de doelgroepen huishoudens met een huishoudinkomen tot maximaal de DAEB-norm. Mensen die voldoen aan deze eis komen in aanmerking komen voor een appartement of studio.

2.3. HOE TOETSEN WIJ OF IEMAND VOLDOET AAN DEZE EIS

Om te kijken of iemand in aanmerking zal gevraagd worden naar de volgende documenten:

- Een inkomensverklaring van de huurder en eventuele partner, die ze op kunnen vragen bij de belastingdienst
- Identiteitsbewijs
- Jaaropgave van het afgelopen jaar van de huurder en eventuele partner
- De laatste 3 loonstrookjes van de huurder en eventuele partner
- Werkgeversverklaring van de huurder en eventuele partner
- Indien van toepassing de specificatie van een uitkering die ze genieten

Aan de hand van deze documenten zal getoetst worden of ze voldoen aan de DAEB norm. Dit zal gebeuren door een makelaar. Die van elke huurder een dossier bij zal houden.

3. VERHUUR VAN DE STUDIO'S & APPARTEMENTEN EN BEHEER VAN HET PAND

3.1 VERHUUR

De verhuur zal verlopen via een makelaar (076 Makelaardij uit Etten-Leur) die het hele proces uit zal voeren en documenteren. Het pand zal als project op www.funda.nl komen te staan en gegadigden kunnen zich inschrijven bij de makelaar. Deze zal de hierboven genoemde documenten opvragen bij de huurder en een check doen of de kandidaat in aanmerking komt voor het huren van een studio/appartement. Bij een positief resultaat en beschikbaarheid zal een huurcontract opgemaakt worden volgens de meest recente ROZ modelhuurovereenkomst.

3.2 BEHEER

Invest Company B.V. zal zelf optreden als beheerder van het pand. Dit houdt in dat zij er zorg voor dragen dat de openbare ruimtes in en om het pand wekelijks schoon gemaakt zullen worden. Alle bewoners krijgen een mailadres en telefoonnummer waar zij naartoe kunnen bellen om klachten door te geven, maar ook om schades en andere zaken te melden.

3.3 ORDE IN EN OM HET PAND / HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Net als iedereen in Nederland zullen de huurders zich aan de wet moeten houden. Daar komt in Etten-Leur nog de Algemene plaatselijke verordening Etten-Leur 2021 bovenop. Invest Company B.V. zal daarnaast nog een huishoudelijk regelement op laten stellen. Hierin zal precies staan wat wel en niet toegestaan is in het gebouw en op het buitenterrein. Dit alles om duidelijkheid te scheppen en overlast te voorkomen.

3.4 OVERLAST

Indien er toch overlast zal ontstaan zal er altijd iemand van Invest Company B.V. bereikbaar zijn als aanspreekpunt. Als iemand overlast ondervindt van de huurders van het pand dan kan die bellen of mailen naar Invest Company B.V. en zij zullen hier adequaat op reageren door maatregelen te nemen of door in gesprek te gaan met de veroorzaker van de overlast.

4. CONCLUSIE

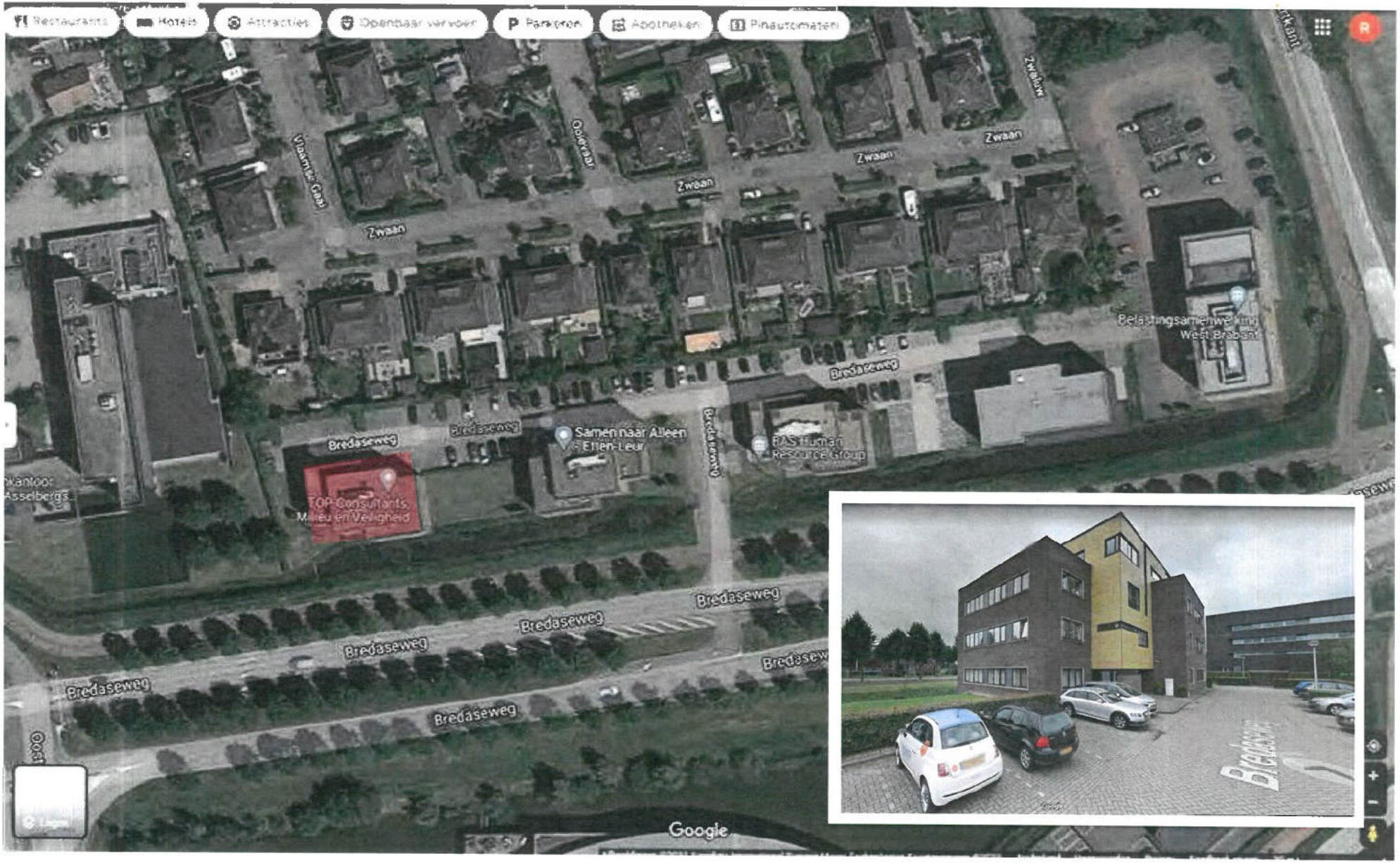
Wij zijn ervan overtuigd dat wij op bovenstaande wijze voldoen aan hetgeen de *Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur gemeente Etten-Leur* voor ogen heeft. We willen graag sociale huur toevoegen aan een krappe woningmarkt voor partijen die daar behoefte aan hebben om zo de druk op de woningmarkt (in Etten-Leur) te kunnen verlichten.



2202 BREDASEWEG 175 EL

VO1 DD 02-03-22

VvR ARCHITECTEN



22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: google		Vergeeven & van Rijen architecten	1.02	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22 Gewijzigd:	Schaal:			

Toelichting op het ontwerp

Voor Invest Company bv hebben wij het principeverzoek samengesteld voor het transformeren van een bestaand kantoorpand aan de Bredaseweg 175 te Etten-Leur.

Aan de noordelijke entree van Etten-Leur bevind zich een kantoorgebouwenstrook welke direct grenst aan de achtergelegen woonwijk van de lage Vaartkant, in deze directe omgeving worden op dit moment ook uitbreidingsplannen ontwikkeld om het woongebied groter te maken.

Het aanbod in de huidige kantoormarkt is ten opzichte van de vraag erg groot en er is veel leegstand. Op woongebied is echter veel vraag en weinig aanbod.
De lokatie Bredaseweg is een kantoorlokatie waar wonen, hotel en/of logies op zich ook goed voorstelbaar is, technisch gezien is het huidig gebouw dermate geconstrueerd dat een flexibele indeelbaarheid mogelijk is.

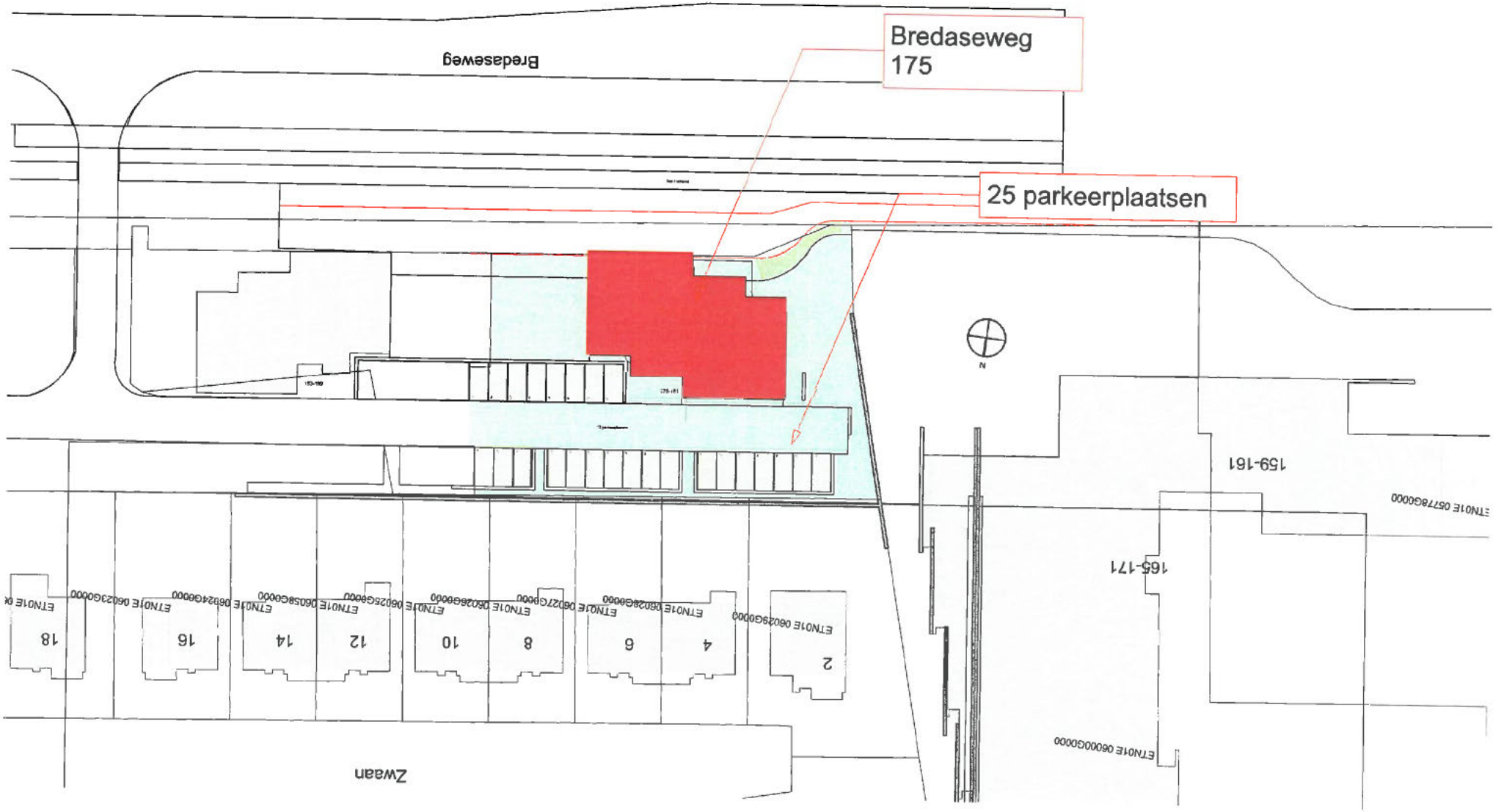
Beoogd wordt een woon en logiesbestemming voor kortlopende huurcontracten in de vorm van een migrantenverblijf en/of een long stay hotel als tijdelijke oplossing bij een scheidingsituatie of projectmatig werk in de omgeving. Op de begane grond zal een kantoorbestemming blijven waar de beheerder zal zitten.

De zakelijke kantoor uitstraling van het gebouw ondergaat in ons voorstel een metamorfose waarbij de gevelisolatie nader zal worden bekeken hierbij zal de rode baksteengevel worden bekleed met steenstrips in een cementgrijze kleur, het trespa gele volume zal worden uitgevoerd in donkere glaspanelen, bij voorkeur in vertikale PV-panelen.
De raamopeningen worden hier en daar aangepast en voorzien van een wit kader. de kozijnstijlen worden dusdanig ingedeeld dat de flexibiliteit van aansluitingen met wanden van studio's wordt vergroot.
Op de bovenste laag is een gemeenschappelijke binnen en buitenruimte voorzien voor ontspanning van de bewoners.

Bijgaand vragen wij uw medewerking om het huidige kantoorpand te transformeren naar een woon en/of logies bestemming voor het realiseren van een 24-tal studio's.

architect
VVR architecten Etten-Leur

22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: **Toelichting**	Verhoeven & van Rijen architecten	**1.03**	VVR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			



22.02	Project	Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: situatie		1.04
	Opdrachtgever:	Invest Company bv	Datum: 2-3-22 Gewijzigd:	Schaal	

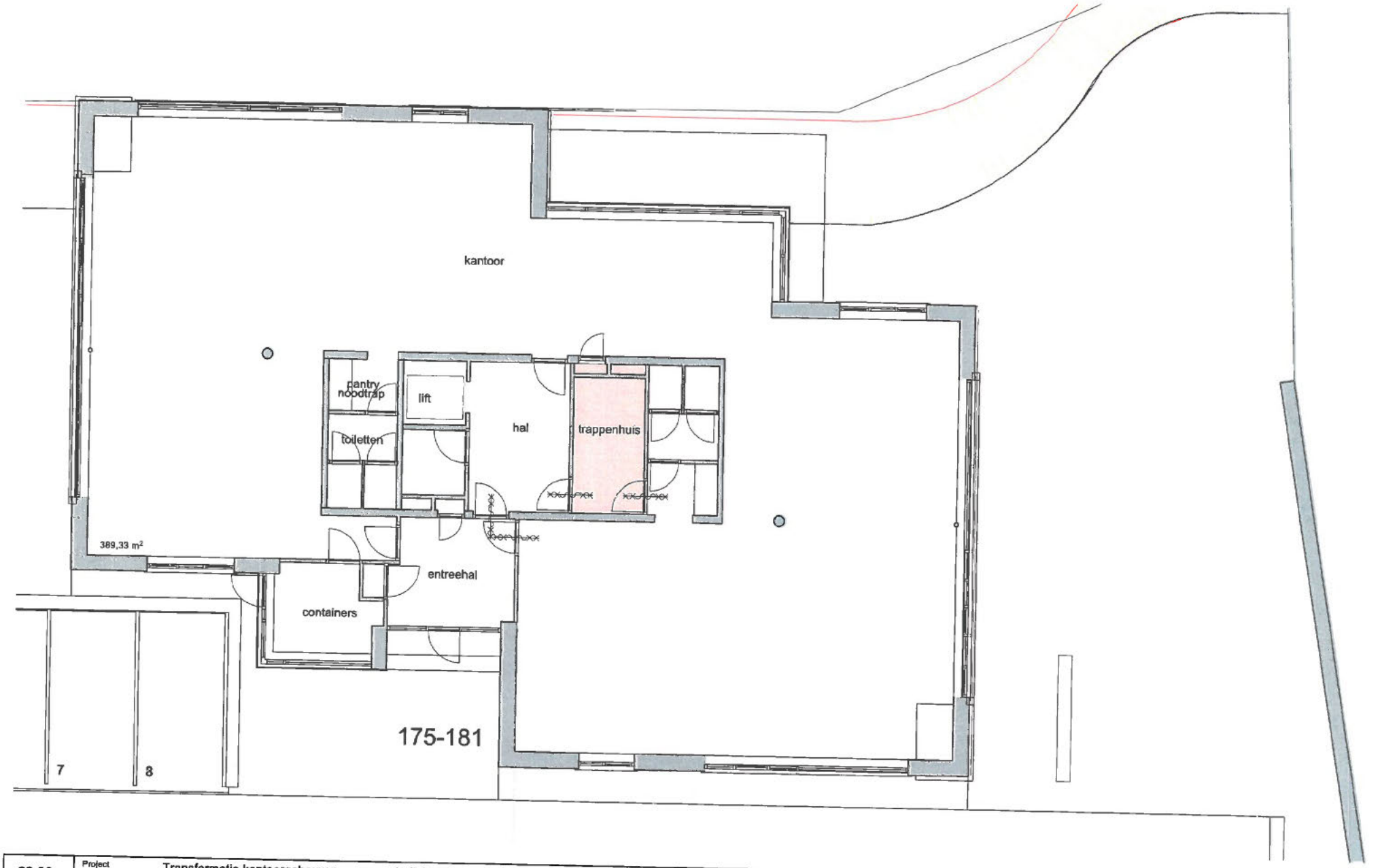
VvR ARCHITECTEN

22.02 parkeerbalans cf parkeernota ASVV 2008

		bestemming	aantal	eenheid	norm		middag	avond	zami	middag	avond	zami
bestaande situatie	parkeervraag	kantoor (schil)	1378,00	100,00	1,20	16,54	60%	100%	60%	0,72	1,20	0,72
						16,54				0,72	1,20	0,72

		bestemming	aantal	eenheid	norm		middag	avond	zami	middag	avond	zami
nieuwe situatie	parkeervraag	hotel (schil)	24,00	1,00	0,50	12,00	60%	100%	60%	0,30	0,50	0,30
		kantoor (schil)	38,00	100,00	1,20	0,46						
						12,46				0,30	0,50	0,30

Conclusie : de parkeervraag nieuwe situatie past binnen de 25 bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein



22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: **begane grond BS**	Vergeleven & van Rijen architecten	1.06	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			



Programma :

BG:
6 studio's ca 30-35 m2
beheerder/kantoor ca 38 m2

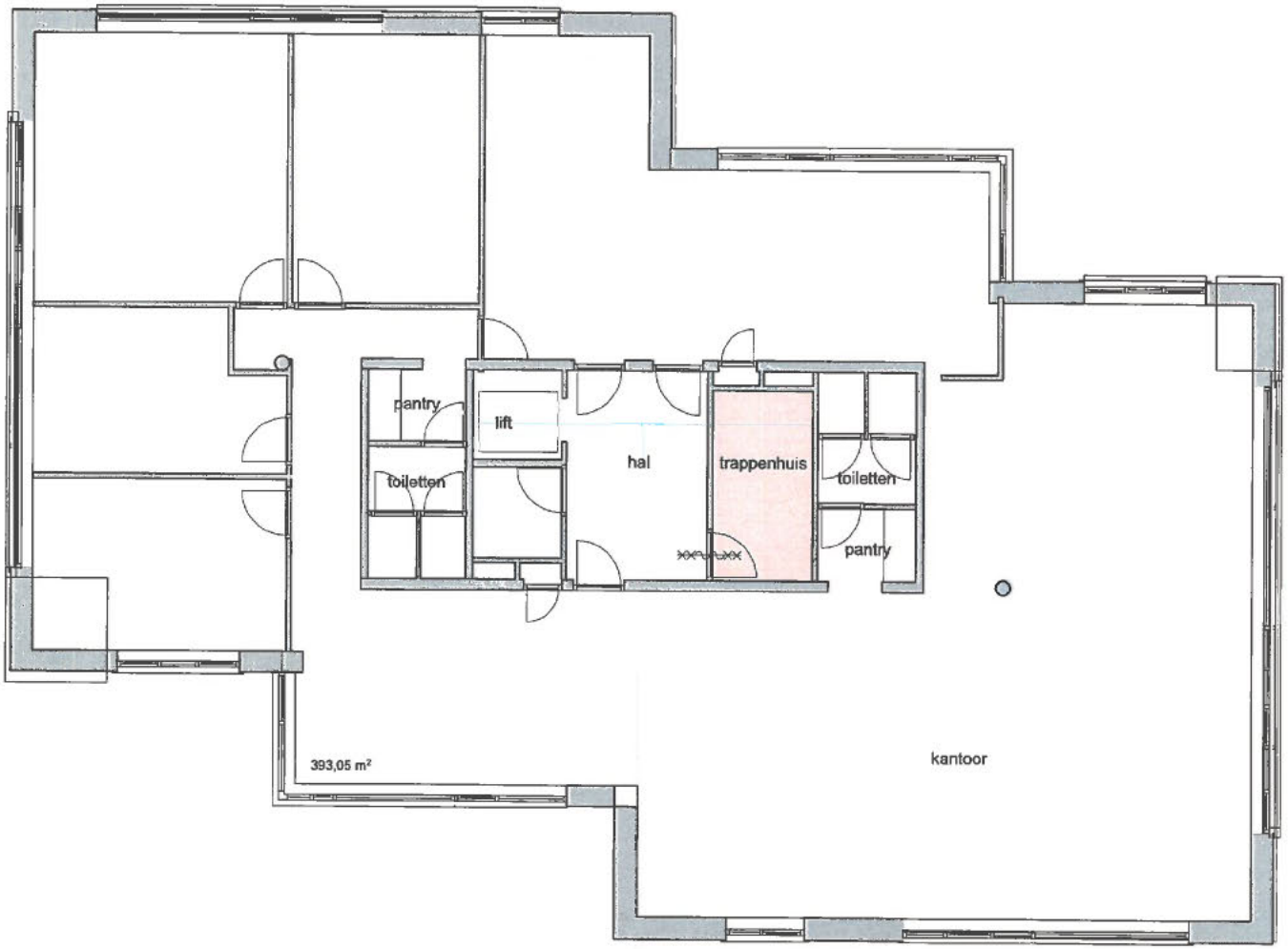
V1:
8 studio's ca 30-35 m2

V2:
8 studio's ca 30-35 m2

V3:
2 studio's ca 30 m2
gezamenlijke ontspanningsruimte

parkeren eigen terrein 25 plaatsen

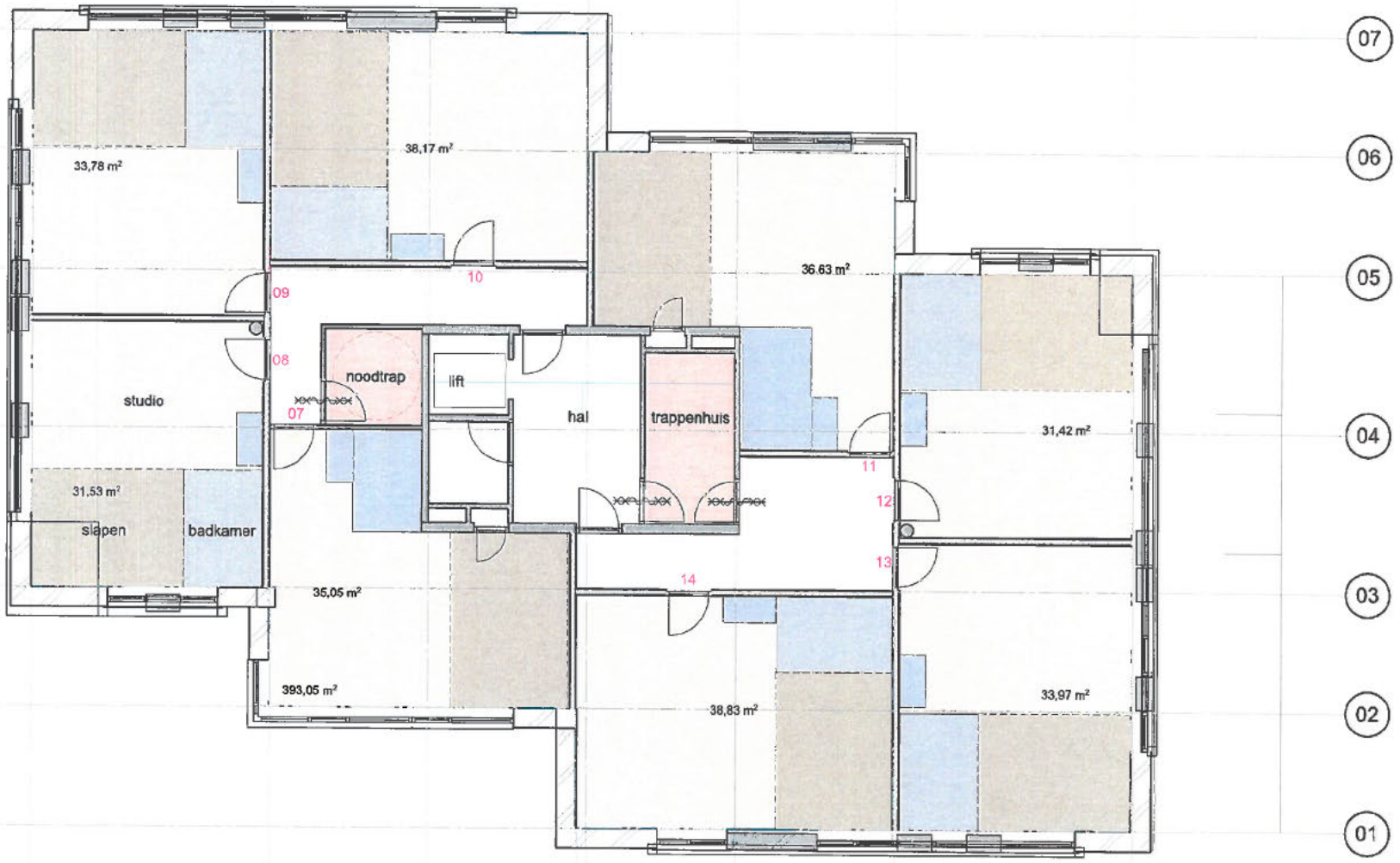
22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: Begane grond NW		Vergeeven & van Rijen architecten	1.07	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22 Gewijzigd:	Schaal:			



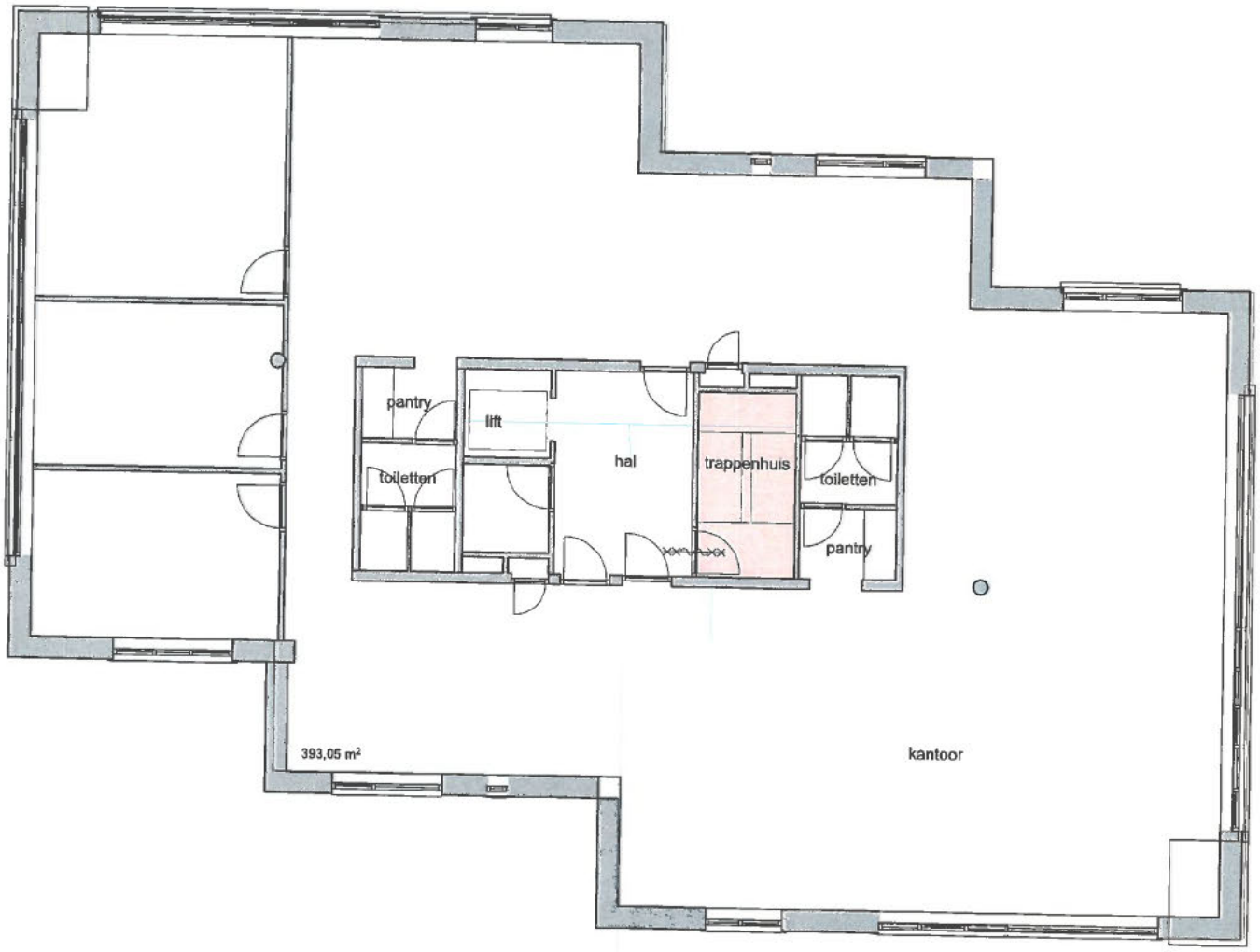
22.02	Project	Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam:	verdieping 1 BS	1.08
	Opdrachtgever:	Invest Company bv	Datum:	2-3-22	

Vergeuwen & van Rijen architecten

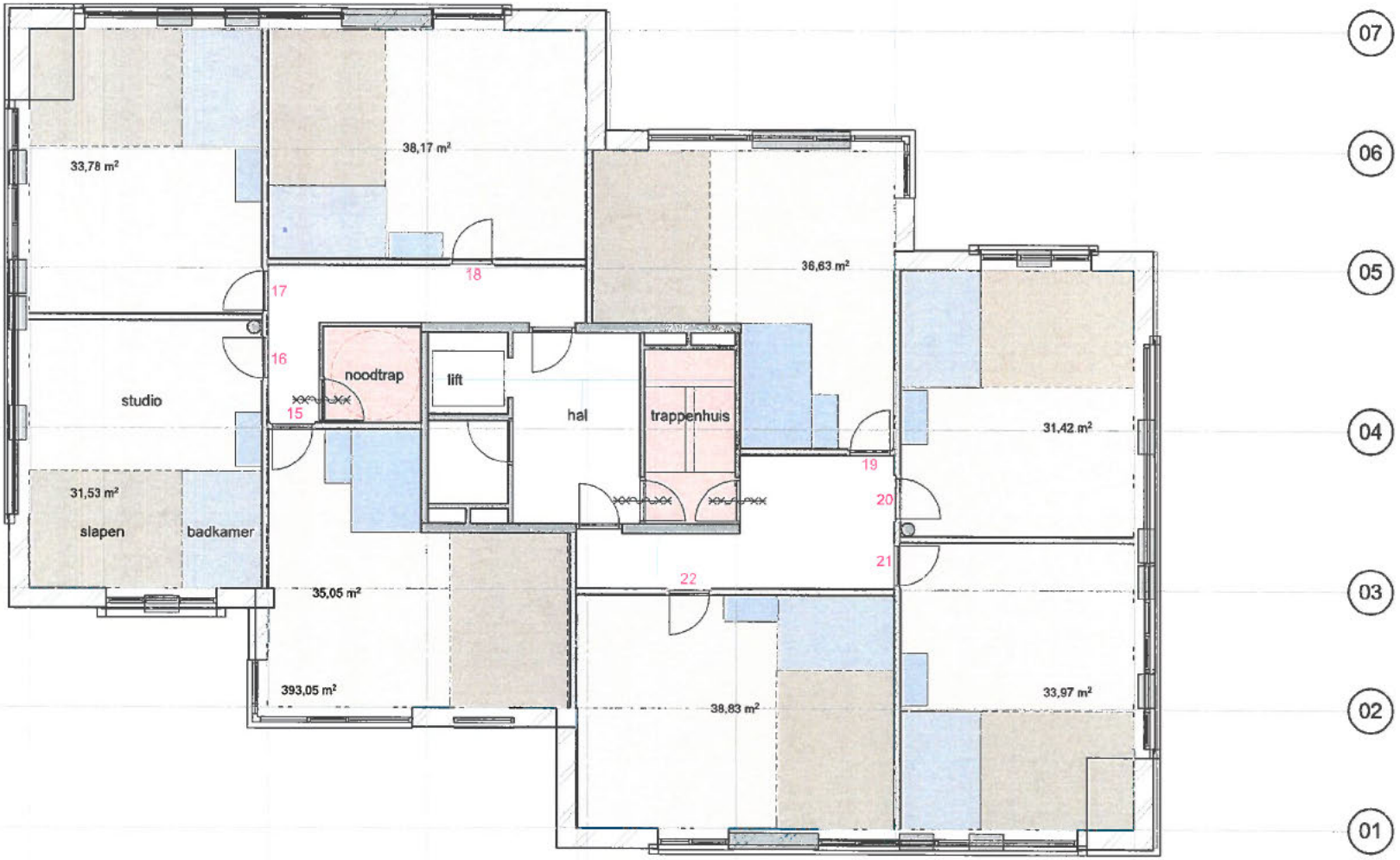
VvR ARCHITECTEN



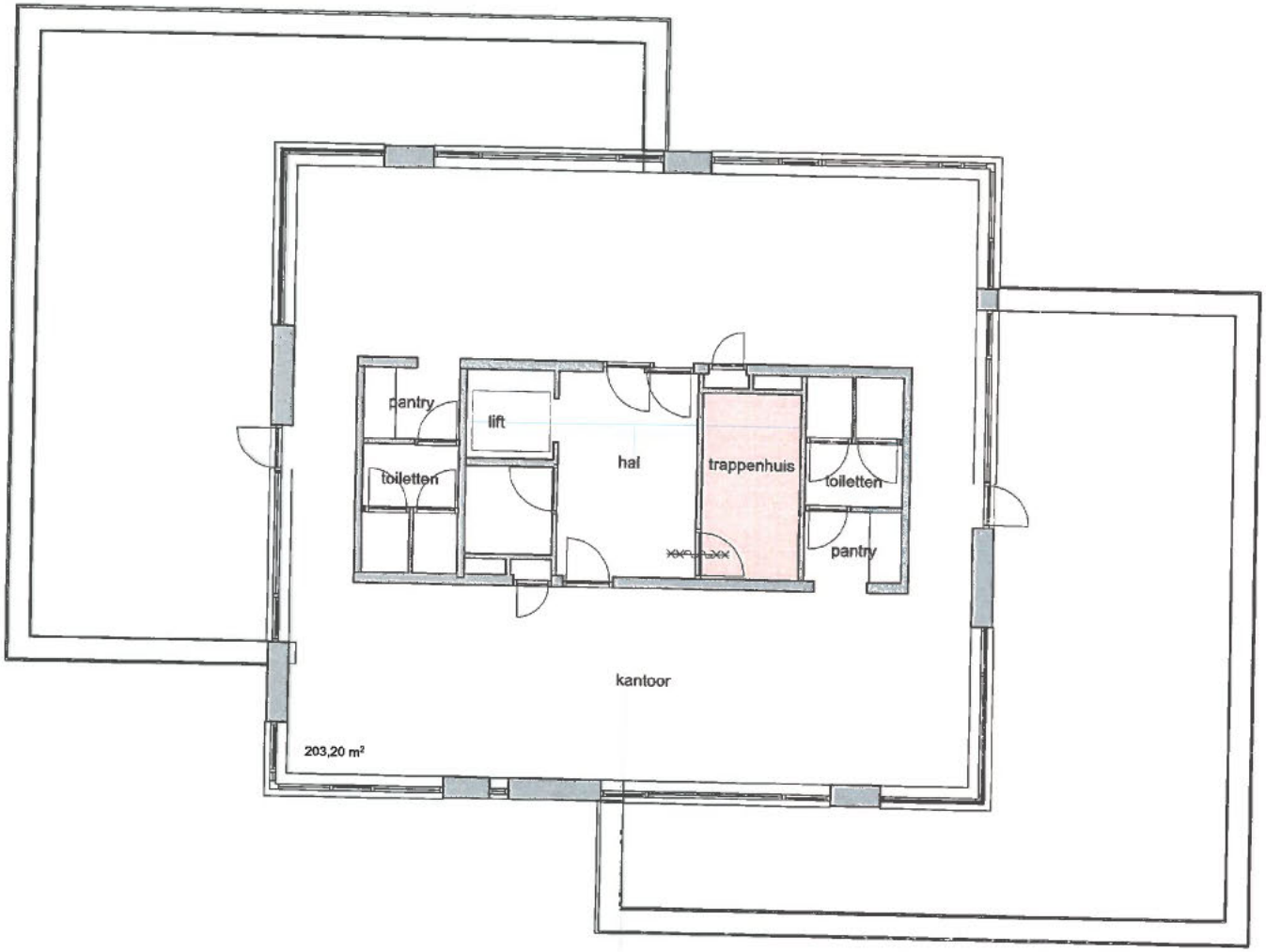
22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: verdieping 1 NW			1.09
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22 Gewijzigd:	Schaal:		



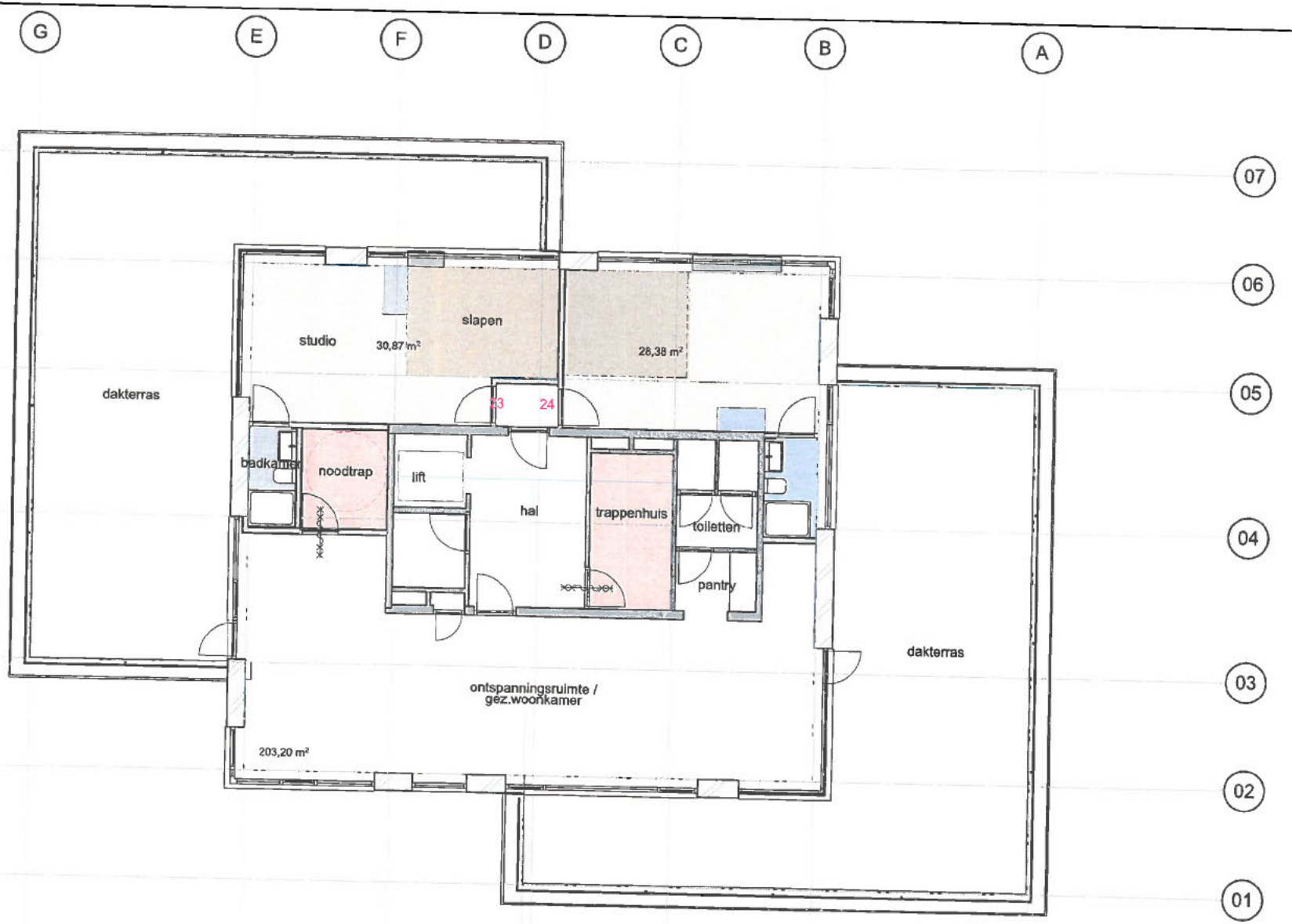
22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: verdieping 2 BS		Vergeesen & van Rijen architecten	1.10	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22 Gewijzigd:	Schaal:			



22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: verdieping 2 NW		Vergouwen & van Rijen architecten	1.11
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22 Gewijzigd:	Schaal:		

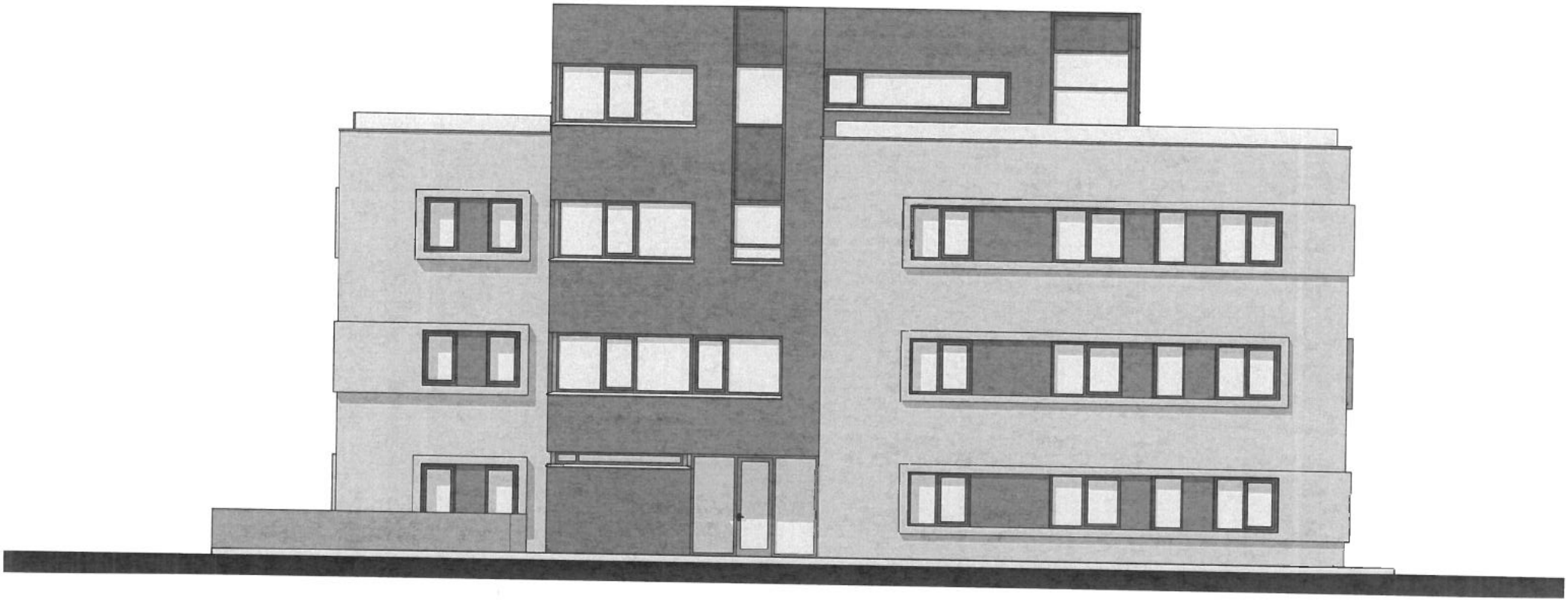


22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: verdieping 3 BS		Vergeveren & van Rijen architecten	1.12	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22 Gewijzigd:	Schaal:			

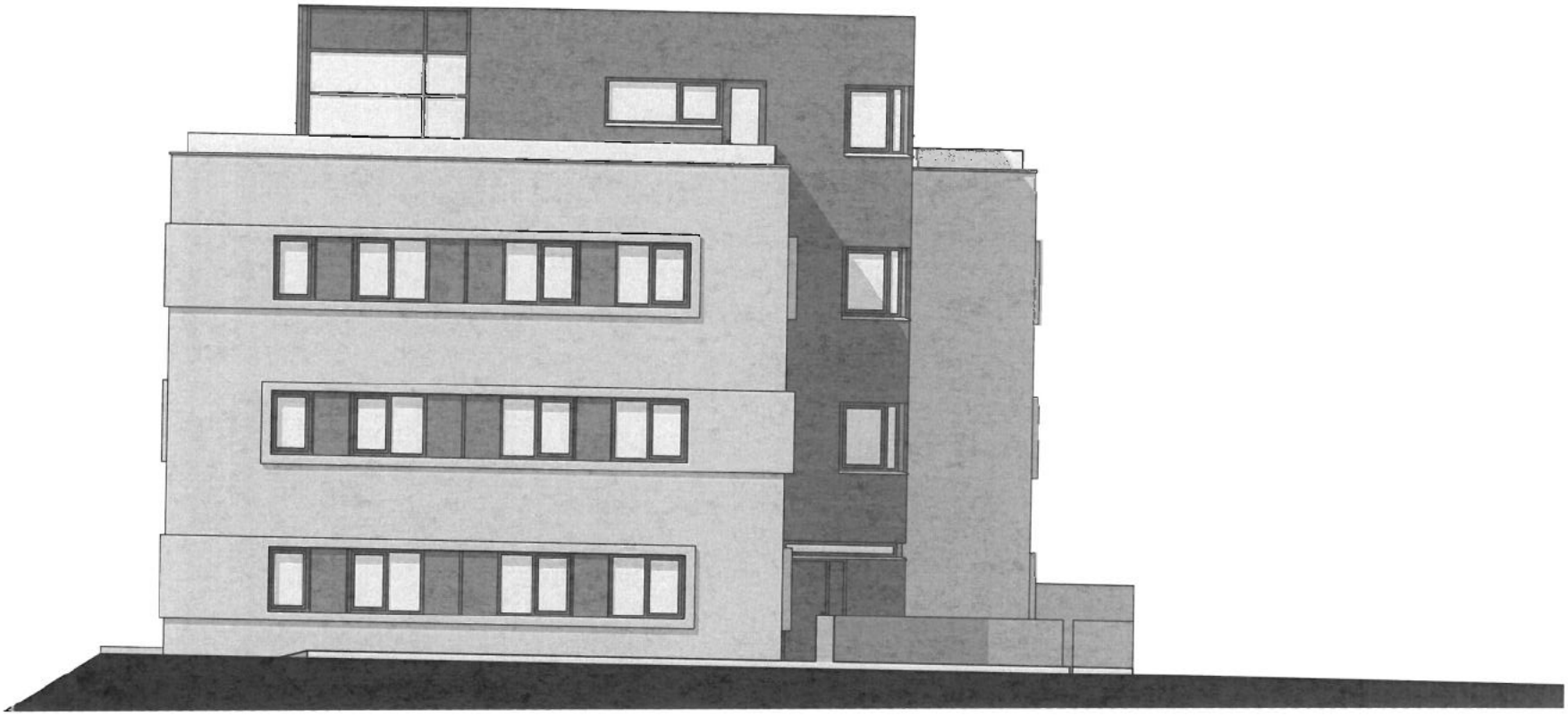


22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: verdieping 3 NW		Verpoorten & van Rijen architecten	1.13
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22 Gewijzigd:	Schaal:		

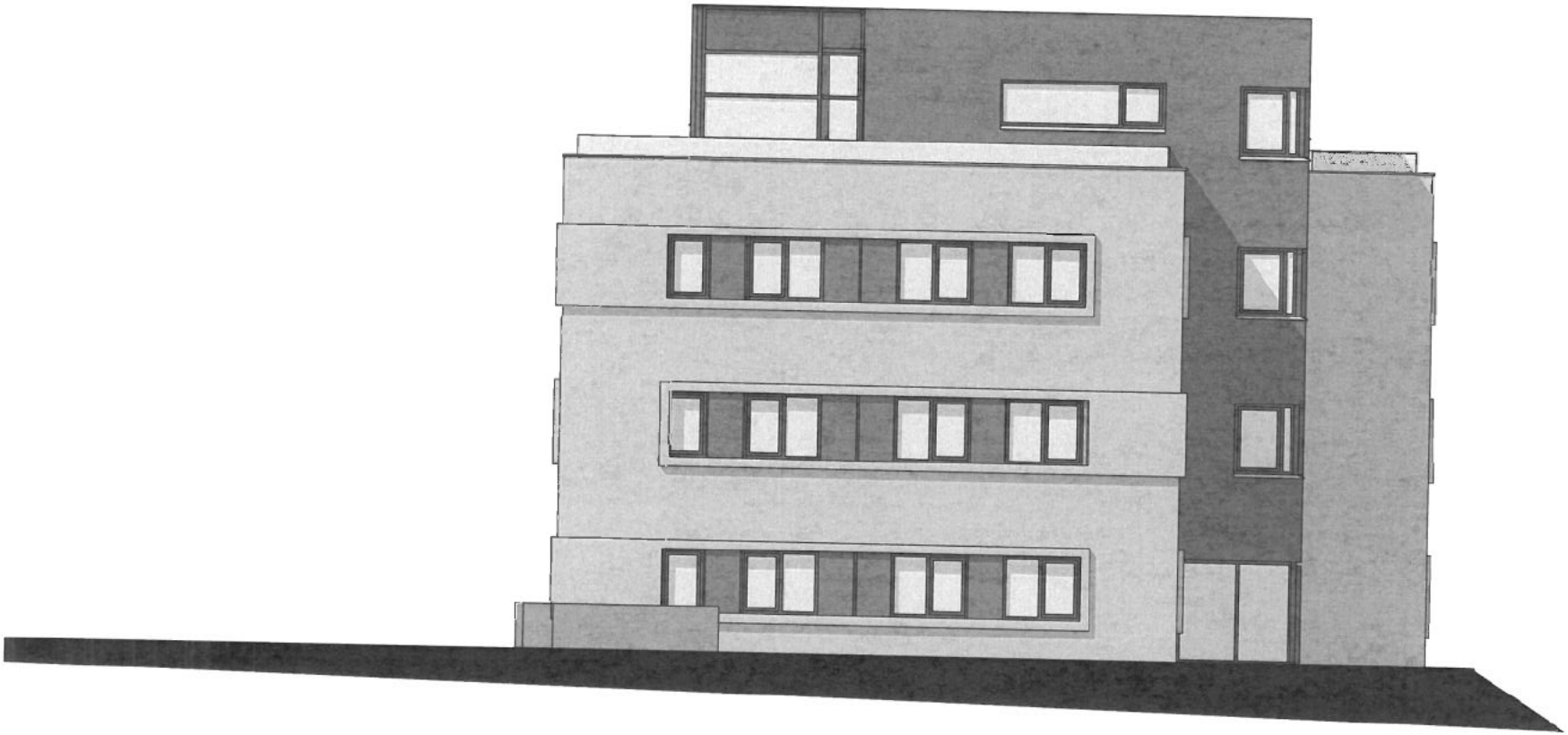
VvR ARCHITECTEN



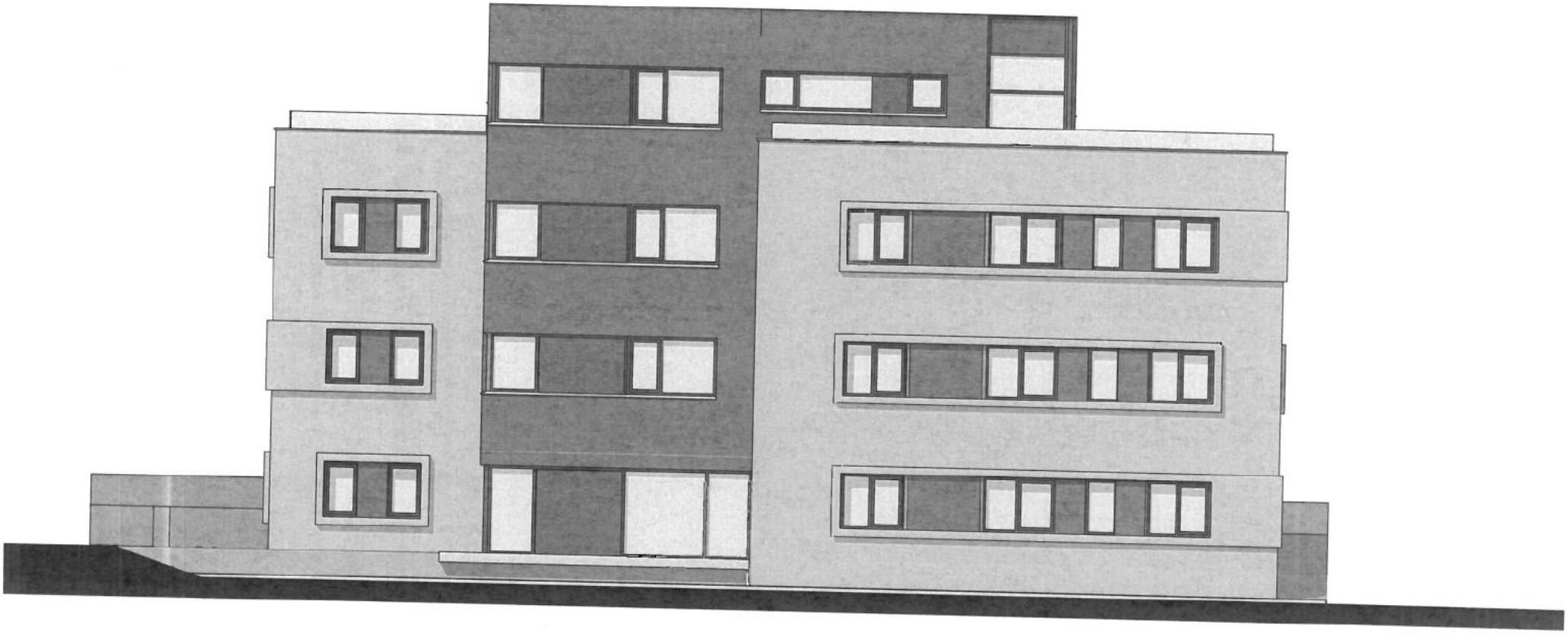
22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: **voorgevel nieuw**	Vergouwen & van Rijen architecten	1.14	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			



22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: **linkerzijgevel nieuw**	Vergouwen & van Rijen architecten	1.15	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			



22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: **rechterzijgevel nieuw**	Vergeslwen & van Rijen architecten	1.16	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			



22.02	Project	Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam:	**achtergevel nieuw**	Vergouwen & van Rijen architecten
	Opdrachtgever:	Invest Company bv	Datum:	2-3-22	1.17

VvR ARCHITECTEN

raamkader



grijze steenstrips MB1 shaded grey lang formaat







22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: materialen	van Rijen architecten	1.18	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			



22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: **impressie**	Vergeuwen & van Rijen architecten	1.19	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			



22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: impressie	Vergeesen & van Rijen architecten	1.20	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			



22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: impressie	Vergeuwen & van Rijen architecten	1.21	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			



22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: impressie	Vergouwen & van Eijsn architecten	1.22	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			



22.02	Project: Transformatie kantoorgebouw naar woonstudio's	Layoutnaam: impressie	Vergeeren & van Rijen architecten	1.23	VvR ARCHITECTEN
	Opdrachtgever: Invest Company bv	Datum: 2-3-22			

Zoeken

Algemeen Posts Bestanden Notities Aanmeldingen bewon... +

Welkom bij het team.

Hier kunt u mee aan de slag gaan...



Meer kanalen maken



Open de veelgestelde vragen

[redacted] 2-1 15:43

beste projectteamleden, hierbij nog het projectnummer kostenplaats (682222) en projectcode (3536) voor deze opdracht.

↩ Beantwoorden

woensdag 11 januari 2023

[redacted] 11-1 07:59