

# PRINCIPEVERZOEK VOLKSTUINEN & DE SINGEL

WOONSTICHTING LAND VAN ALTENA  
ARIA VASTGOEDONTWIKKELING

22009

22-03-2022



Conservenweg 28  
2371 DT Roelofarendsveen

t +31 71 331 90 03

bureau@vrparchitecten.nl  
vrparchitecten.nl



# INLEIDING

In de gemeente Altena is grote behoefte aan extra woningen. De locaties Volkstuinen & de Singel bieden een kans om midden in het dorp nieuwe woningen toe te voegen in samenhang met de omliggende wijken. Hiermee wordt het woningaanbod vergroot en het draagvlak van bestaande voorzieningen versterkt. Door in te breiden in de kern blijft het groene karakter van het buitengebied in gemeente Altena in stand.

Het plangebied betreft de locatie van voormalig volkstuinen-complex 'Ons Laant' in Nieuwendijk en het naast gelegen kavel achter de woningbouw aan de Singel. De kavel van de voormalige Volkstuinvereniging is eigendom van Woonstichting Land van Altena. De naastgelegen kavel is in particulier bezit.

Aan twee zijden wordt de locatie omsloten door achtertuinen van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen gelegen aan de Singel en de Kafappel. Aan de oostzijde bevindt zich een kavel grasland met een agrarische bestemming en een aantal diepe achtertuinen.

Ten zuiden bevindt zich een waterloop die onderdeel uitmaakt van een doorlopende groenblauwe waterstructuur door Nieuwendijk.

Op verzoek van de gemeente wordt de planontwikkeling afgestemd om tot een integraal stedenbouwkundig plan te komen.

Mede omdat sprake is van twee grondeigenaren zal de uitwerking van beide plandelen, afhankelijk van voortgang en planning, plaats vinden in twee individuele ontwikkelfasen.



1- kavel Woonstichting Land van Altena  
2- kavel Aria vastgoedontwikkeling

## SITUATIE

luchtfoto

## LOCATIEFOTO'S



TOEGANG PLANGEBIED VANAF DE SINGEL



TOEGANG PLANGEBIED VANAF DE SINGEL



STRAATPROFIEL DE SINGEL



PLANGEBIED VANAF DE KILDIIK

## LOCATIEFOTO'S



KAVEL 2, ACHTER DE SINGEL



KAVEL 1, VOLKSTUINEN 'ONS LAANT'

# HUIDIGE SITUATIE



## SITUATIE

Schaal 1:2000

## OMGEVINGSVISIE ALTENA 2040

De ruimte en het uitgestrekte buitengebied maken van gemeente Altena een aantrekkelijke woonomgeving. De kwaliteit van de woonomgeving wordt door inwoners van de gemeente gewaardeerd.

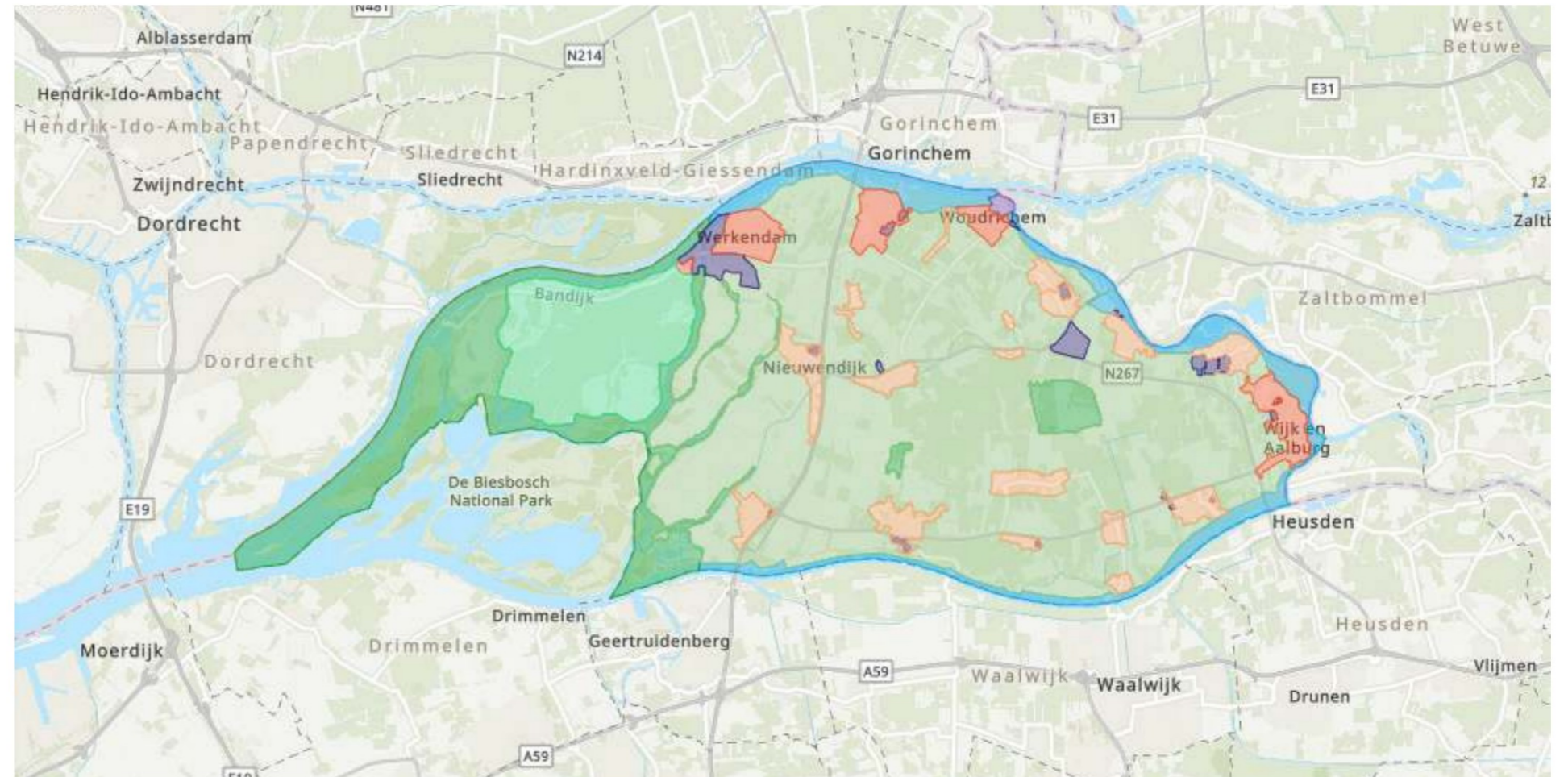
Deze kwaliteit wordt ook steeds meer gezien door mensen van buiten de gemeente. De trek vanuit de steden is de laatste jaren toegenomen, vooral vanuit de Randstad. Dit zorgt voor een toenemend aantal woningzoekenden, waarbij het aanbod van woningen nog achterblijft.

Met name voor huishoudens met een kleinere portemonnee (zoals starters) wordt het steeds lastiger om een geschikte woning te vinden. Betaalbaarheid is een belangrijke opgave. De verwachting is dat de vraag naar woningen de komende jaren blijft aanhouden.

Daarnaast zien we dat veel ouderen in een grote eengezinswoning blijven wonen. Passend aanbod van levensloopgeschikte woningen ontbreekt, waardoor de doorstroming op de woningmarkt afneemt. Een betere doorstroming zorgt ervoor dat eengezinswoningen weer beschikbaar komen voor jonge gezinnen.

Voor de bouw van nieuwe woningen wordt vooral ingezet op herstructurering, binnen de bestaande kernen. Door in te zetten op inbreiding wordt de kwaliteit van het buitengebied gewaarborgd en kan in de woningbehoefte worden voorzien.

De locaties van de Volkstuinen en de Singel in Nieuwendijk zijn gelegen in een gebied dat in de 'Omgevingsvisie Altena 2040' wordt aangeduid als 'kleinere kernen'. In het dorps DNA worden onder andere de hechte gemeenschap, sterke sociale cohesie en diversiteit aan leefstijlen omschreven als karakteristiek. In gemeente Altena wordt iedereen gestimuleerd om actief deel te nemen aan de maatschappij.

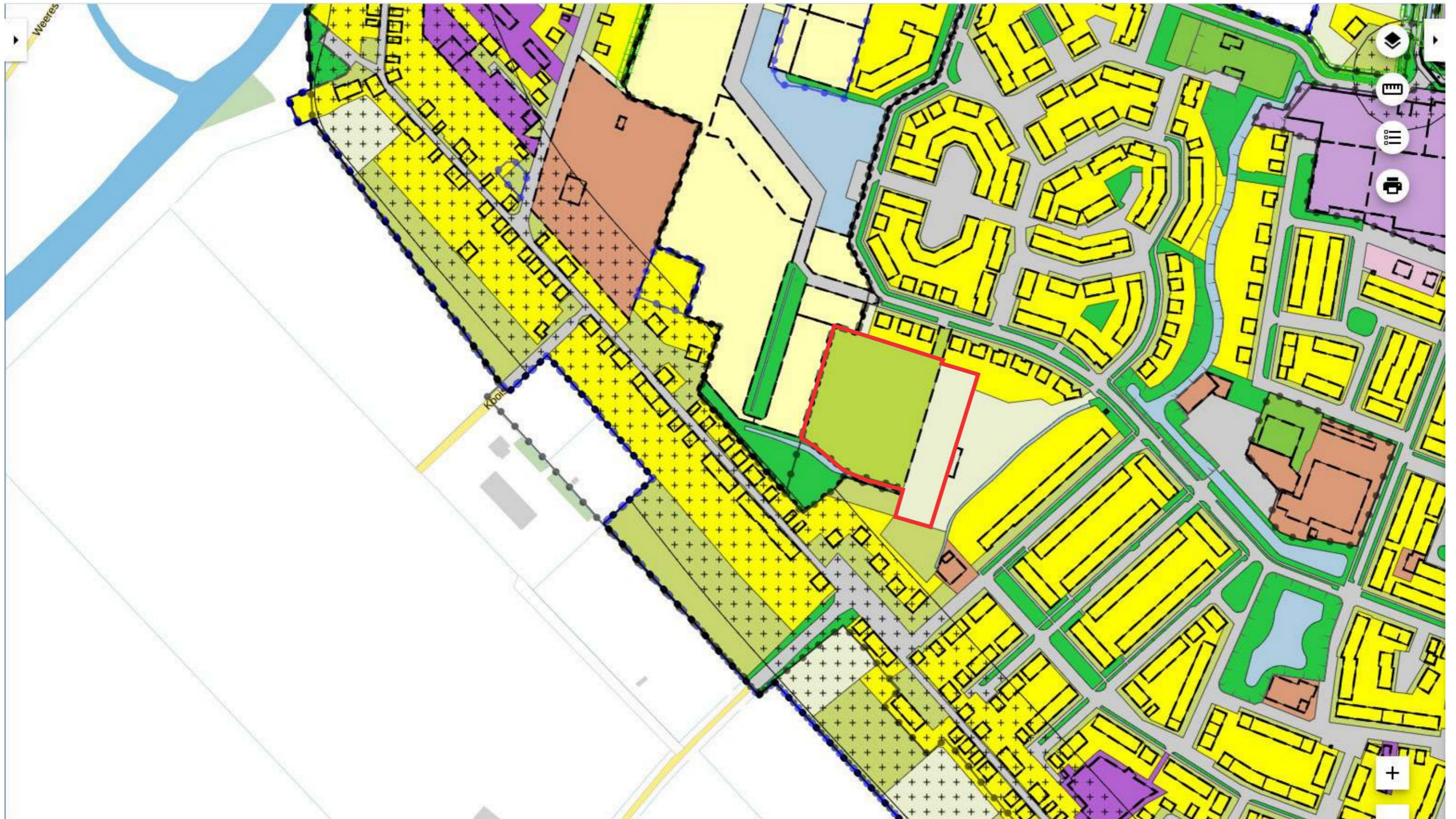


KAART OMGEVINGSVISIE ALTENA 2040



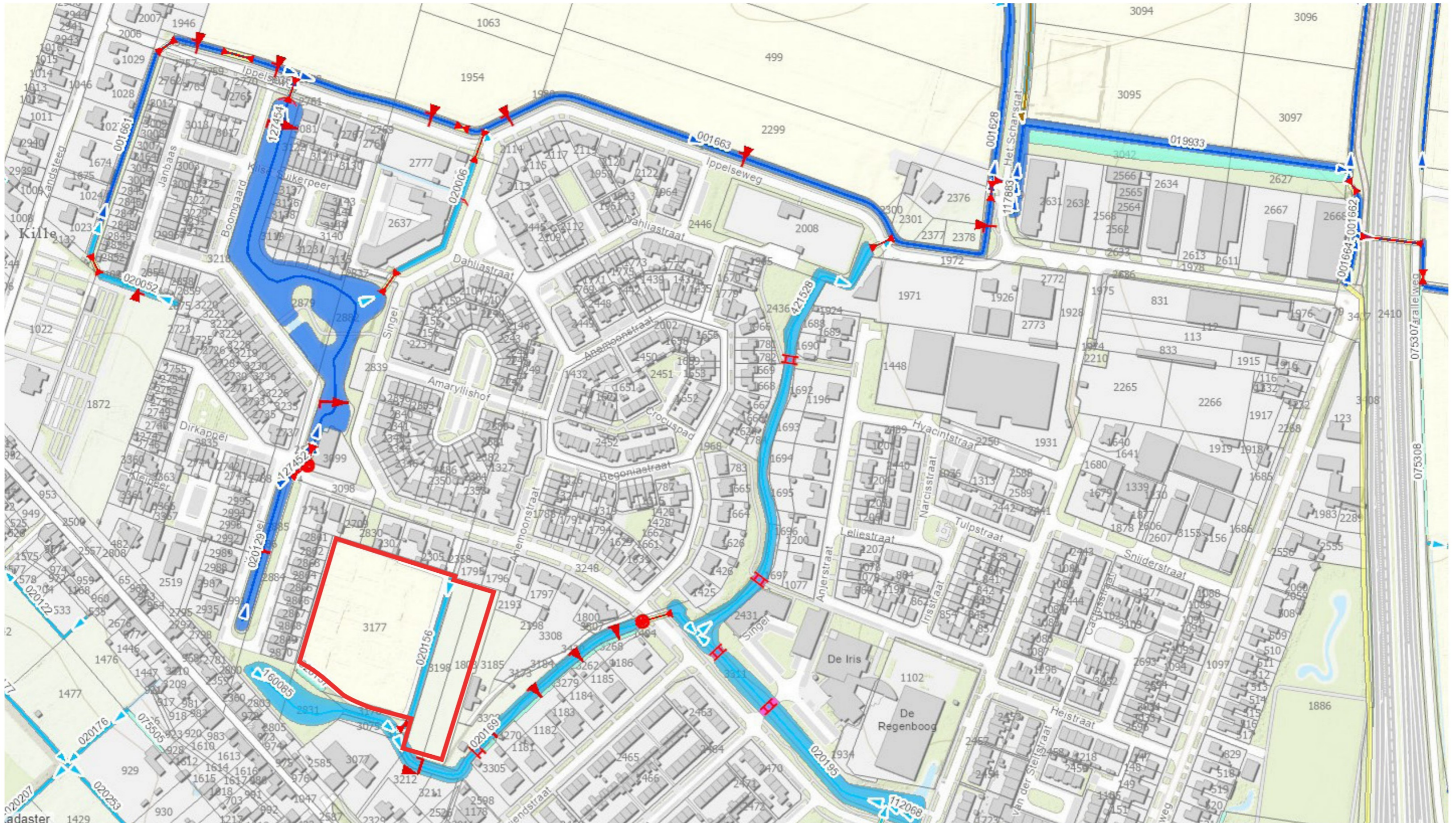
BUITENGEBIED GEMEENTE ALTENA

# VIGEREND BESTEMMINGSPLAN



PLANGEBIED OMGEVEN DOOR WONEN

# LEGGER WATERSCHAP RIVIERENLAND



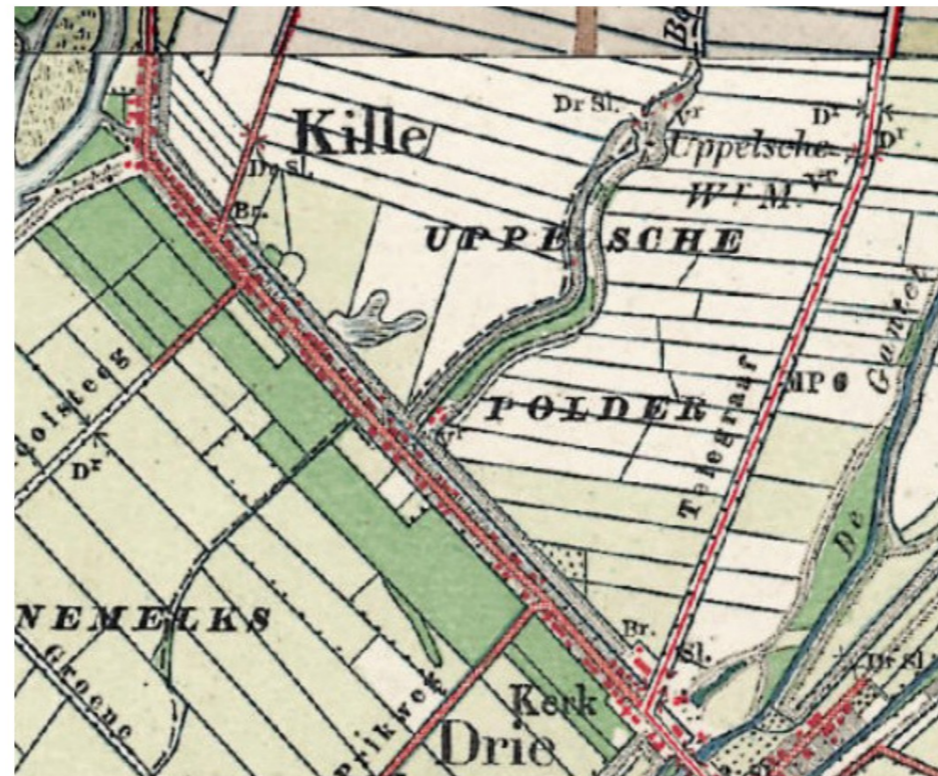
DOORLOPENDE WATERSTRUCTUUR NIEUWENDIJK



# TOPOGRAFISCHE GESCHIEDENIS

De locatie heeft een agrarische historie. Vanaf omstreeks 1998 is de locatie, toen gelegen aan de rand van het dorp, in gebruik genomen door volkstuinvereniging 'Ons Laant'. Door opeenvolgende uitbreidingen is het dorp als het ware om de locatie heen gegroeid.

De slingervormige waterloop ten oosten van het plangebied maakt deel uit van een aantal kreekrestanten van de Biesbosch die hier na de bedijking van het Nieuwland van Altena in 1646 zijn achtergebleven. In de recente geschiedenis omstreeks 2017 is deze waterloop verder uitgebreid richting het zuiden.



1900



1975



KILDJIK / KERKWEG



1998



2022

# STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

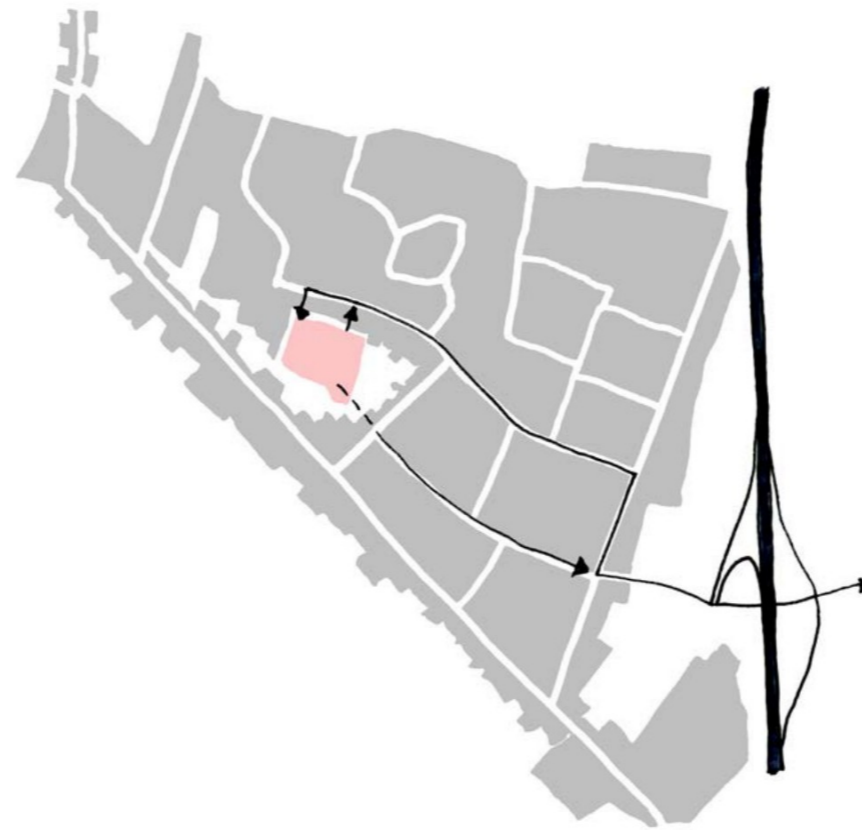
De centrale ligging midden in het dorp Nieuwendijk en de slingerende waterloop die langs de locatie loopt maken dit een aantrekkelijke locatie voor woningbouwontwikkeling.

## Ontsluiting

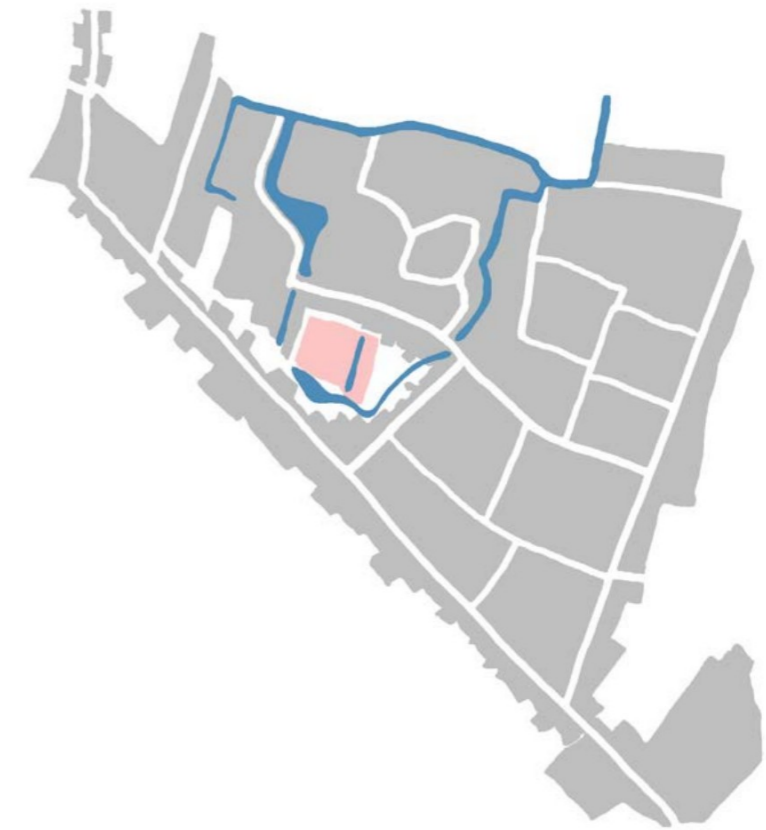
De locatie is bereikbaar vanaf de Singel waar op twee plaatsen een doorgang aanwezig is naar het plangebied. Ten zuiden is een derde toegang denkbaar vanaf de Prinses Irenelaan. Deze toegang kruist eigendommen van derden die geen onderdeel uitmaken van het plan. De mogelijkheid om hier in de toekomst een aansluiting te realiseren wordt in de uitwerking van het plan behouden maar vormt op dit moment geen onderdeel van het plan.

## Doorlopende waterstructuur

De waterloop die door het plangebied loopt maakt onderdeel uit van een doorlopende waterstructuur door Nieuwendijk. Op veel plaatsen is deze waterstructuur ook de drager van wandelpaden en binnendoorweggetjes die bijdragen aan het dorpse karakter van Nieuwendijk.



Ontsluiting plangebied vanaf snelweg A27



Doorlopende waterstructuur Nieuwendijk



## TOEGANG PLANGEBIED

Toegang ter hoogte van Singel nr. 71



## TOEGANG PLANGEBIED

Toegang ter hoogte van Singel nr. 77

# STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

## Hoofdstructuur

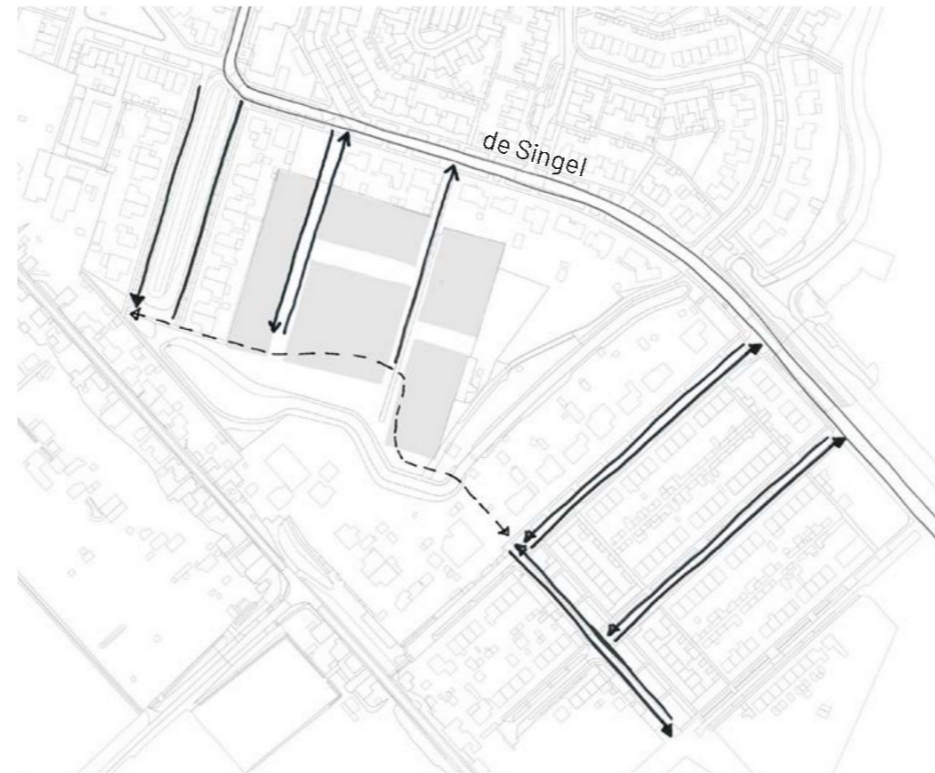
Het patroon van parallelle woonstraten haaks op de Singel wordt op de locatie voortgezet. Hierdoor ontstaat een blokkenstructuur met een korrelgrootte die overeenkomt met de omliggende wijken. Langs het water wordt een langzaam-verkeersroute aangelegd die de woonstraten verbindt. Hierdoor ontstaat een verfijning van de hoofdstructuur passend bij het dorpse karakter van Nieuwendijk.

De waterloop wordt verder uitgebreid en verbonden met de sloot die het plangebied in tweeën deelt. Langs het water worden brede natuurlijke oevers gerealiseerd. Dit groenblauwe profiel geeft de wijk een aantrekkelijk karakter en draagt bij aan een duurzame, natuurinclusieve en klimaatadaptieve woonwijk. Het groene profiel wordt onderdeel van de openbare ruimte en vormt een aantrekkelijke route door de wijk.

Langs de randen van de bestaande wijk wordt een vloeiende overgang gecreëerd door hierop aan te sluiten met vergelijkbare woningtypen. In aanvulling op het bestaande aanbod eengezinswoningen in de gemeente is er in de wijk ook veel ruimte voor aanvullende woningtypen zoals levensloopbestendige appartementen voor senioren en woningen voor starters.

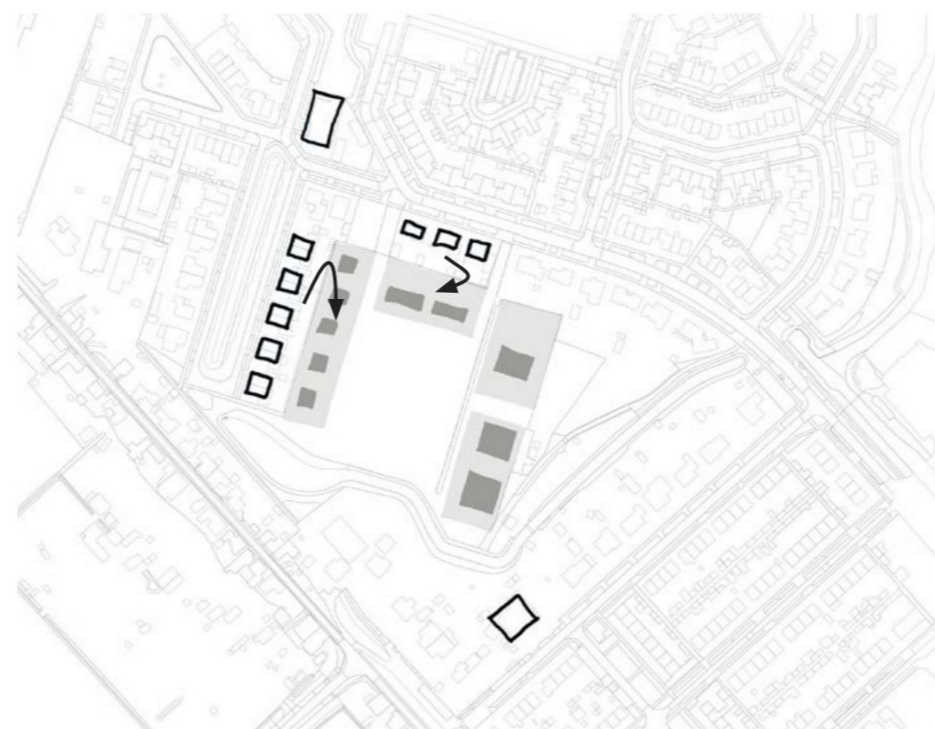
De sociale huurwoningen en middenhuur woningen hebben een prominente plek binnen het plan. Verschillende woningtype worden gecombineerd tot een hofje rond een gezamenlijk binnengebied dat verbonden is met de groene route door de wijk.

Betrokkenheid van bewoners met duurzaamheid en natuur wordt versterkt door de natuur tastbaar en zichtbaar te maken. Het concept van het gezamenlijke hof gekoppeld aan wandel- en fietsroutes draagt daaraan bij. De omgeving nodigt uit om naar buiten te gaan, te spelen, wandelen en elkaar te ontmoeten. Zo dragen we bij aan bewustzijn, betrokkenheid en de gezondheid van bewoners.



## BLOKKENSTRUCTUUR

Parallelen woonstraten met langzaamverkeersroute



## KORRELGROOTTE SLUIT AAN OP OMGEVING

vloeiende overgang op bestaande bebouwing



## GROENBLAUWE STRUCTUUR

Met parallelen straten en langzaamverkeersroute



## HOFJE

Gemeenschappelijk binnengebied aan de groenstructuur



# STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

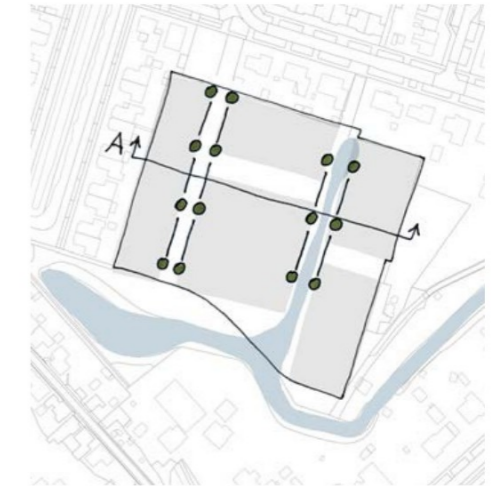
## Straatprofielen

In het plangebied worden twee parallelle woonstraten aangelegd, verbonden door een dwarsstraat. De straatprofielen zijn uitgewerkt in twee doorsnedes over het plangebied.

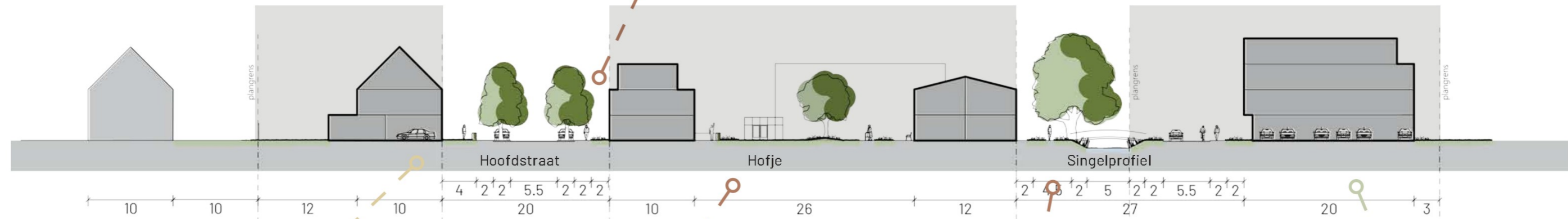
De hoofdstraat is een tweerichtingsweg met aan beide zijden bomen afgewisseld met korte parkeerstroken. Voortuinen aan beide straatzijde zorgen voor privacy in de woning en stimuleren burenccontact op straat.



De bestaande sloot die het plangebied in tweeën deelt wordt verbreed tot singel en verbonden met de waterloop. Het hofje dat grenst aan die singel wordt aan twee zijden autovrij wat een aantrekkelijk groen straatprofiel mogelijk maakt. De auto- en fietsontsluiting voor de seniorenappartementen ligt aan de overzijde tussen een natuurlijke oever en de bebouwing in het groen.



## PLANGEBIED DOORSNEDE A



## HOOFDSTRAAT

Voortuinen met parkeren op eigen terrein achter de rooilijn



## HOFJE

Divers woningaanbod aan gemeenschappelijk hof



## SINGELPROFIEL

Groenblauwe structuur zichtbaar in de wijk



## APPARTEMENTEN

Met uitzicht over de groenblauwe structuur

# STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

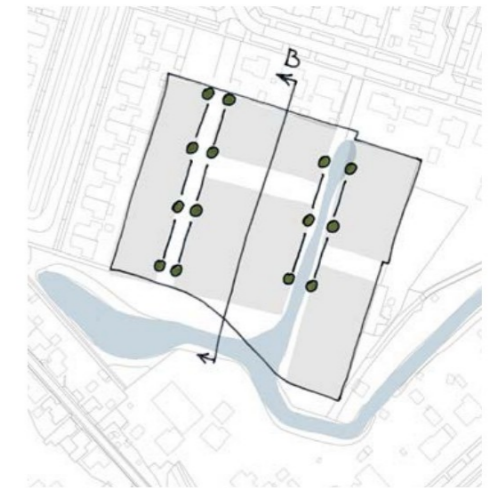
Langs de bestaande waterloop wordt een doorgaande langzaamverkeersroute aangelegd in een breed groen profiel. De nieuwe bebouwing houdt hierdoor voldoende afstand tot de bestaande woningen aan de Kildijk.

Het hofje dat met het groenprofiel verbonden is krijg een rustige en goed te onderhouden basisinrichting waarbinnen ruimte is voor

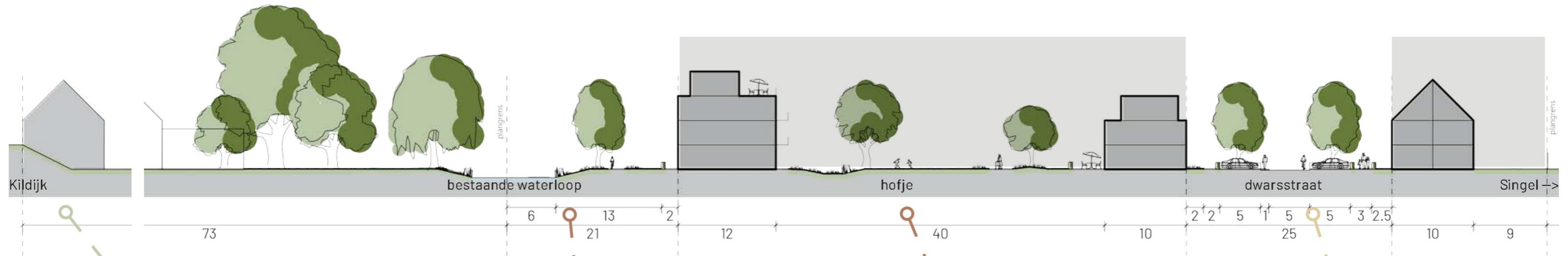


collectieve initiatieven zoals een boomgaard, moestuin of barbecue plaats.

De twee parallelle woonstraten worden verbonden door een dwarsstraat. Hierin zijn twee parkeerstroken opgenomen ingepakt in groene hagen met bomen ertussen. Aan beide zijde is ruimte voor een brede stoep en voortuinen.



## PLANGEBIED DOORSNEDE B



**PLANGEBIED**

Zicht vanaf de Kildijk



**WATERLOOP**

Referentiebeeld



**HOFJE**

Divers woningaanbod aan gemeenschappelijk hof



**DWARSSTRAAT**

Dwarsparkerenin tussen bomen

# VOORLOPIG WONINGBOUWPROGRAMMA

We maken een gevarieerd woningaanbod dat past bij een evenwichtige samenstelling van de gemeenschap. Waar kinderen opgroeien, later het huis uit kunnen zonder de gemeente te moeten verlaten en hun ouders kunnen blijven als ze oud worden. Zo blijven duurzame gemeenschappen bestaan en zullen deze hechter worden.

Het voornemen is op deze locatie woningbouw te ontwikkelen waarvan een groot deel in eigendom zal blijven van Woonstichting Land van Altena.

De sociale huurwoningen en middenhuur woningen krijgen een prominente plek binnen het plan. Een deel van de woningen sluit aan op het bestaande aanbod rondom het plangebied en voorziet in een vloeiende overgang. Maar er is ook ruimte voor aanvullende woningtypen, bijvoorbeeld voor senioren om doorstroming vanuit bestaande eengezinswoningen mogelijk te maken.

## Vloeiende overgang

De bouwvlakken aan de noord- en westzijde (1 & 2) langs de randen van het plangebied grenzen aan de achtertuinen van bestaande woningen. Deze woningen worden als het ware in het plangebied gespiegeld. Achtertuinen grenzen hier aan nieuwe achtertuinen. Het voorgestelde woningtype van vrije sector eengezinswoningen sluit aan op de bestaande woningen rondom het plangebied, waardoor een vanzelfsprekende overgang ontstaat tussen bestaande en nieuwe woonwijk.

## Gemeenschappelijk hof

In het middengebied (3) wordt een hofje voorgesteld dat is opgebouwd uit verschillende betaalbare categorieën van sociale huur en middenhuur. Een hofje maakt het mogelijk om verschillende woningtype te combineren tot een samenhangend geheel.

Het woningbouwprogramma van het hofje kan bestaan uit boven-

beneden woningen geschikt voor ouderen en gezinnen in het middenhuur segment, rug-aan-rug starters woningen en kleine gestapelde appartementen in het sociale woningbouw segment.

De woningen worden verbonden door een gemeenschappelijk hof. Door voordeuren en kleine privé buiten ruimte zoveel mogelijk te oriënteren op het hof ontstaat een aantrekkelijk binnengebied dat een sterke sociale cohesie mogelijk maakt, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, ouderen gezien worden en bewoners gezamenlijk gebruik maken van speel- en ontspanningsmogelijkheden.

Door kleine privé tuinen te maken bij de woningen aan het hof wordt gebruik van het hof gestimuleerd.



VLEKKENPLAN



Het hof sluit aan op de groenblauwe structuur waardoor het onderdeel wordt van de informele route richting naast gelegen wijken, wat uitnodigt tot een wandelingetje en voorziet in een veilige autovrijroute door de wijk.



# VOORLOPIG WONINGBOUWPROGRAMMA

## Levensloopbestendig wonen

Aan de oostzijde tussen het agrarische kavel en het nieuwe singel profiel worden levensloopbestendige appartementen voorgesteld (4 & 5) voor senioren.

Een deel van deze woningen zal mogelijk ontwikkeld worden als zorgwoning. Dit sluit aan op de reeds aanwezige zorgwoningen in de Altenastaete, gelegen aan de overzijde van het water.

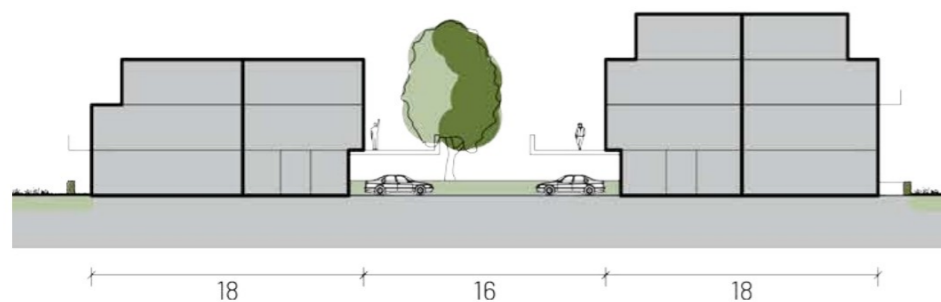
Om in te spelen op de grote woningbouwbehoefte en om het plan binnen het huidige bouwkostenklimaat haalbaar te maken is gezocht naar een woningtypologie waarmee een hoge woningdichtheid kan worden gerealiseerd en de ruimtelijke kwaliteit kan wordt vastgehouden.

Op de kavel worden een aantal compacte appartementengebouwen voorgesteld waartussen het parkeren deels verdekt kan worden onder een beloopbaar dek. De woningen hebben een aantrekkelijk uitzicht over de groenstructuur en de nieuwe singel. Het naastgelegen weiland loopt als het ware tussen de blokken door.



## REFERENTIEBEELD

(Zorg)appartementen



## DOORSNEDE APPARTEMENTEN

Met parkeren deels verdekt onder beloopbaar dek

# VOORLOPIG WONINGBOUWPROGRAMMA - WOONSTICHTING LAND VAN ALTENA

**Bouwvlak 2**  
Vrije sector eengezinswoningen  
circa 120m<sup>2</sup> GBO  
circa 8 woningen



**Bouwvlak 1**  
Vrije sector eengezinswoningen  
circa 135m<sup>2</sup> GBO  
circa 8 tot 12 woningen



**Bouwvlak 3 Hofje**  
Boven-beneden woningen  
circa 70m<sup>2</sup> GBO  
circa 18 woningen



**Bouwvlak 3**  
Rug-aan-rug starterswoningen  
circa 60m<sup>2</sup> GBO  
circa 8 woningen



**Bouwvlak 3**  
Appartementen  
circa 70m<sup>2</sup> GBO  
circa 22 woningen

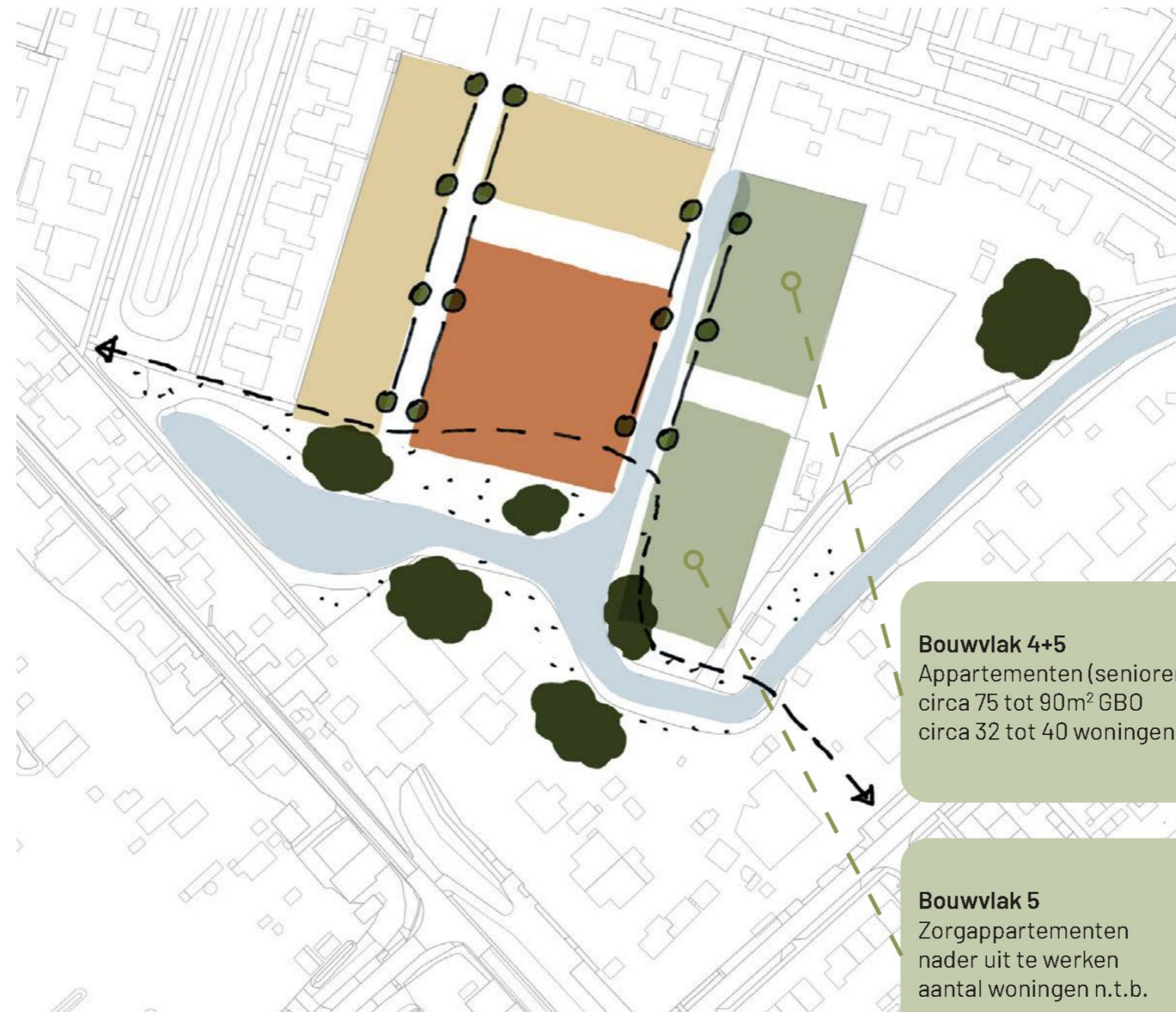


**Bouwvlak 3 Hofje**  
Boven-beneden woningen  
circa 70m<sup>2</sup> GBO  
circa 18 woningen





# VOORLOPIG WONINGBOUWPROGRAMMA - ARIA VASTGOEDONTWIKKELING



**Bouwvlak 4+5**  
Appartementen (senioren)  
circa 75 tot 90m<sup>2</sup> GBO  
circa 32 tot 40 woningen



**Bouwvlak 5**  
Zorgappartementen  
nader uit te werken  
aantal woningen n.t.b.



# STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

## Samenhang tussen de bouwvlekken

De architectuur van de bouwblokken kan verschillen maar wordt wel opgevat als één hechte familie. Hiermee ontstaat een samenhangend beeld dat bijdraagt aan het gevoel van een wijkje en aan de gemeenschapszin.

De wijken rondom het plangebied zijn vanaf de jaren '90 gebouwd in verschillende bouwstijlen kenmerkend voor de betreffende periode. Alleen langs de Kildijk bevinden zich een aantal woningen met een oudere oorsprong.

De architectuur en opbouw van de blokken zal verder worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan. Er wordt daarbij gedacht aan een eigentijdse architectuur die de tijdgeest van nu representeert. Architectuur die aansluit bij de dorps geschiedenis en ook passend blijft in de toekomst.

## Waterberging

Om een duurzaam en klimaatbestendig plan te realiseren is voldoende waterbergingscapaciteit nodig in het gebied. Om de toename aan verharding te compenseren worden de bestaande waterloop en sloot verbreed. Waar mogelijk worden parkeervakken ingevuld met halfverharding.

Ook wordt met de inrichting van het openbaar groen en met

name in het gezamenlijke hof rekening gehouden met het langer vasthouden van regenwater om voor een meer geleidelijke afdracht van regenwater te zorgen

Globale berekening aanvullende waterberging	
Eis 436 m <sup>3</sup> / HA verharding	
Toegevoegde verharding deel 1 (Land van Altena)	5800 m <sup>2</sup>
Toegevoegde verharding deel 2 (Aria)	2800 m <sup>2</sup>
Totaal toegevoegde verharding	8600 m <sup>2</sup>
Benodigde waterbergingscapaciteit	375 m <sup>3</sup>
Max. peilstijging	0,3 m
aanvullend water opp.*	1250 m <sup>2</sup>

\*waterbergingscapaciteit kan deels ingevuld worden met infiltratiekratten, wadi's, regentonnen en groene daken.

## Parkeren.

Op basis van geldende parkeernormen in gemeente Altena is een berekening gemaakt van de benodigde parkeerbehoefte van het voorlopige woonprogramma.

De afstand tot hoogwaardig openbaar vervoer en de afhankelijkheid van de grotere kernen in de gemeente draagt bij aan een relatief hoge autodichtheid in Nieuwendijk.

Dit vraagt zorgvuldige inpassing van het parkeren in het ruimtelijk plan en nadere afstemming met de gemeente om tot een optimale balans te komen tussen parkeren en openbaar groen.

De benodigde parkeercapaciteit is verdeeld over verschillende pockets, ingepakt in een groene haag. In de dwarsstraat is een straatprofiel toegepast met een grote parkeercapaciteit. Hierdoor kan het woongebied rondom het hof grotendeels autovrij blijven.

Parkeren op eigen terrein wordt achter de rooilijn geplaatst waardoor een groen straatbeeld behouden blijft.

Tussen de appartementengebouwen in plandeel 2 worden de parkeerplaatsen deels onder een beloopbaar dek geplaatst.

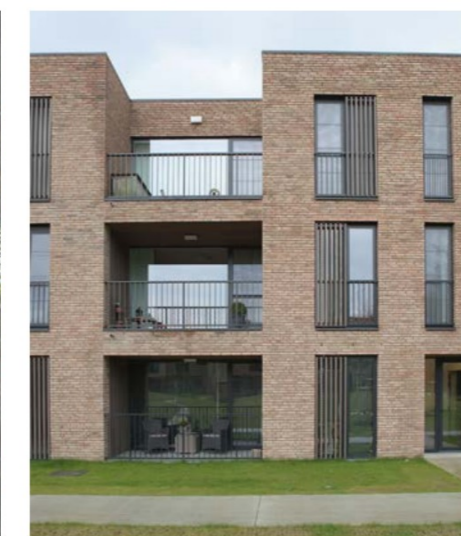
## Vervolgstappen

Het stedenbouwkundig plan zal verder worden uitgewerkt en vormt de onderlegger voor het te ontwikkelen bestemmingsplan.

De te volgen procedure zal in overleg met gemeente Altena worden afgestemd.

In de opvolgende pagina's zijn een aantal schetsen opgenomen van verschillende studies van het stedenbouwkundig ontwerp.

Deze studies geven een globaal inzicht in hoeveelheden, zoals het mogelijke aantal woningen, (afgestemd op) parkeren, verharding, openbaar groen en water. De financiële haalbaarheid van deze studies dient nog nader te worden uitgewerkt. De getoonde studies hebben derhalve geen status.



## REFERENTIEBEELDEN

Samenhang tussen verschillende woningtype

# SCHETS STEDENBOUWKUNDIGPLAN - MODEL 1



# SCHETS STEDENBOUWKUNDIGPLAN - MODEL 1

deel 1 (Land van Altena)

Woningtype	Aantal	BVO (m <sup>2</sup> )	GBO (m <sup>2</sup> )	vormfactor	Pnorm	Parkeerplaatsen
Eengezinswoningen twee-onder-een-kap	8	205	160	0,78	2,5	20
Eengezinswoningen tussen/hoek	8	180	140	0,78	2	16
Beneden-bovenwoning	14	85	70	0,82	1,5	21
Starters rug-aan-rug	8	65	58	0,89	1,5	12
Sociale woningbouw appartementen	22	100	70	0,70	1,5	33
Totaal	60					102
Parkeren (incl. berekening dubbelgebruik)						90

deel 1 (Land van Altena)

Onderdeel	subtotaal	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar gebied		6630 m <sup>2</sup>	51%
- Bebouwd	2640	m <sup>2</sup>	
- Onbebouwd	3990	m <sup>2</sup>	
Verharding		3470 m <sup>2</sup>	26%
- Weg	1240	m <sup>2</sup>	
- Stoep	950	m <sup>2</sup>	
- Parkeren	1280	m <sup>2</sup>	
Openbaargroen		1800 m <sup>2</sup>	14%
Water (waarvan 300 bestaand)		1200 m <sup>2</sup>	9%
Plangebied		13100 m <sup>2</sup>	100%



deel 2 (Aria vastgoedontwikkeling)

Woningtype	Aantal	BVO (m <sup>2</sup> )	GBO (m <sup>2</sup> )	vormfactor	Pnorm	Parkeerplaatsen
Appartement, duur	36	120	84	0,70	2	72
Totaal	36					72
Parkeren (incl. berekening dubbelgebruik)						63

deel 2 (Aria vastgoedontwikkeling)

Onderdeel	subtotaal	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar gebied		1970 m <sup>2</sup>	39%
- Bebouwd	1242	m <sup>2</sup>	
- Onbebouwd	728	m <sup>2</sup>	
Verharding		1910 m <sup>2</sup>	38%
- Weg	500	m <sup>2</sup>	
- Stoep	180	m <sup>2</sup>	
- Parkeren	1230	m <sup>2</sup>	
Openbaargroen		820 m <sup>2</sup>	16%
Water		350 m <sup>2</sup>	7%
Plangebied		5050 m <sup>2</sup>	100%



## SCHETS STEDENBOUWKUNDIGPLAN - MODEL 2



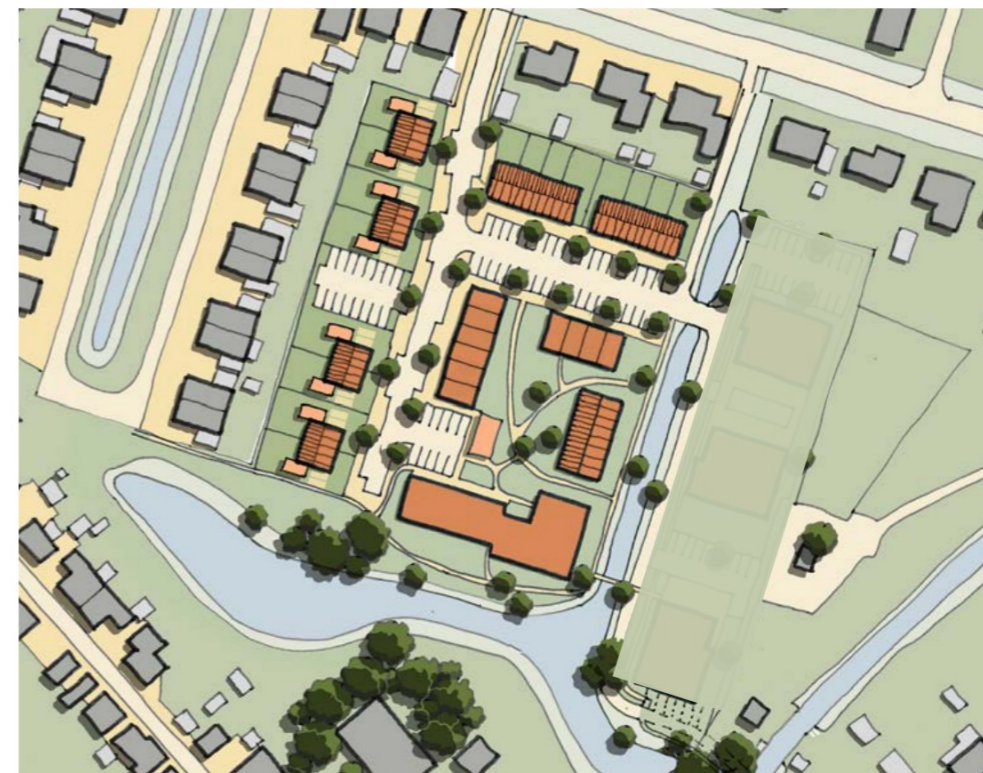
# SCHETS STEDENBOUWKUNDIG PLAN - MODEL 2

deel 1 (Land van Altena)

Woningtype	Aantal	BVO (m <sup>2</sup> )	GBO (m <sup>2</sup> )	vormfactor	Pnorm	Parkeerplaatsen
Eengezinswoningen hoekwoning	8	205	160	0,78	2	16
Eengezinswoningen tussenwoning	10	180	140	0,78	2	20
Eengezinswoning middenhuur	11	104	90	0,86	2	22
Starters rug-aan-rug	6	70	60	0,86	1,5	9
Sociale woningbouw appartementen	12	107	75	0,70	1,5	18
Sociale woningbouw appartementen	23	86	60	0,70	1,5	35
Totaal	70					120
Totaal na berekening dubbelgebruik						105

deel 1 (Land van Altena)

Onderdeel	subtotaal	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar gebied		6950 m <sup>2</sup>	53%
- Bebouwd	3040	m <sup>2</sup>	
- Onbebouwd	3910	m <sup>2</sup>	
Verharding		3600 m <sup>2</sup>	27%
- Weg	1400	m <sup>2</sup>	
- Stoep	880	m <sup>2</sup>	
- Parkeren	1320	m <sup>2</sup>	
Openbaargroen		1380 m <sup>2</sup>	11%
Water (waarvan 300 bestaand)		1200 m <sup>2</sup>	9%
Plangebied		13130 m <sup>2</sup>	100%



deel 2 (Aria vastgoedontwikkeling)

Woningtype	Aantal	BVO (m <sup>2</sup> )	GBO (m <sup>2</sup> )	vormfactor	Pnorm	Parkeerplaatsen
Appartement, duur	36	120	84	0,70	2	72
Totaal	36					72
Parkeren (incl. berekening dubbelgebruik)						63

deel 2 (Aria vastgoedontwikkeling)

Onderdeel	subtotaal	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar gebied		1970 m <sup>2</sup>	39%
- Bebouwd	1242	m <sup>2</sup>	
- Onbebouwd	728	m <sup>2</sup>	
Verharding		1910 m <sup>2</sup>	38%
- Weg	500	m <sup>2</sup>	
- Stoep	180	m <sup>2</sup>	
- Parkeren	1230	m <sup>2</sup>	
Openbaargroen		820 m <sup>2</sup>	16%
Water		350 m <sup>2</sup>	7%
Plangebied		5050 m <sup>2</sup>	100%





Conservenweg 28  
2371 DT Roelofarendsveen

t +31 71 331 90 03

bureau@vrparchitecten.nl  
vrparchitecten.nl

