



Blauwdruk bouw B.V.
www.blauwdrukbouw.nl
info@blauwdrukbouw.nl

Ondernemingsweg 66F
2404HN ALPHEN A/D RIJN
tel (0172) 78 5393

Btw-nrNL859779221 B01
KVK 741 203 01
NL67RABO 0305 93 82 07

Datum	22 maart 2021
Kenmerk	MEMO 2020219
Project	Transformatie Middelburgseweg 1A te Waddinxveen
Onderwerp	Goot- en bouwhoogte en privacy

Bouw- en goothoogte

Volgens het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015' geldt voor het zuidelijke gebouwdeel een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter en een maximaal toegestane goothoogte 6 meter. Het gebouw blijft met het ontwerp van de transformatie binnen deze afmetingen.

Het noordelijk gelegen gebouwdeel heeft volgens het bestemmingsplan een afwijkende maximale bouw- en goothoogte. Dit is namelijk een maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter en een maximaal toegestane goothoogte 4 meter. Deze bouw- en goothoogte worden voorafgaand aan de transformatie al overschreden. Boven de entreezone is het gebouw namelijk ongeveer 6,3 meter hoog en voorzien van een plat dak. Dit gedeelte loopt over de volledige diepte van het gebouw door naar achteren.

Na het realiseren van de transformatieplannen wordt de bouw- en goothoogte van het noordelijk gelegen eenlaagse gebouwdeel vergroot door het toevoegen van een bouwlaag. Daarmee wordt de bestaande (reeds afwijkende) hoogte van 6,3 meter over een groter oppervlak van het pand doorgezet. De bouw- en goothoogte van het gehele gebouw neemt hiermee niet toe. Doordat het bestaande gebouwdeel van 6,3 meter wordt doorgetrokken, wordt het noordelijk gelegen gebouwdeel meer gelijk uitgevoerd. Er ontstaat een rustiger beeld met minder hoogteverschillen.



Privacy

De volgende percelen grenzen direct aan de pelen van Middelburgseweg 1A:

- Brugweg 112.
- Brugweg 114.
- Middelburgseweg 1.
- Middelburgseweg 1B.

Bij het ontwerp van de nieuwe kozijnen, de opbouw en de dakterrassen is rekening gehouden met de privacy voor deze percelen. Het volgende is gedaan om de privacy van aangrenzende percelen te waarborgen:

- Het plaatsen van privacyschermen langs de dakterrassen grenzend aan de percelen ter plaatse van appartementen 5, 6, 7 en 9. Zichtlijnen vanaf de dakterrassen worden hiermee onderbroken.
- Het plaatsen van een haag langs de zijtuin van appartement 1 en 2.
- Het toepassen van bovenlicht kozijnen in plaats van een lage borstwering bij woonkamers appartementen 6 en 7.

Door de uitbreiding van het noordelijk gelegen gebouwdeel op de eerste verdieping, ontstaat uitzicht vanuit raamkozijnen op de in- en uitrit van de naastgelegen percelen van Middelburgseweg 1 en Middelburgseweg 1B. Echter is de afstand van deze kozijnen tot aan de erfgrens relatief groot. In alle gevallen is de horizontale afstand van de kozijnen tot aan de erfgrens meer dan twee meter. Daarnaast hebben enkel twee slaapkamers uitzicht op het naastgelegen perceel. Bij de woonkamers zijn bovenlichten toegepast. Appartement 9 heeft geen zijuitzicht door middel van een raamkozijn op het naastgelegen perceel.