broosdebruijnarchitecten

7 nieuwbouw woningen, Raadhuisstraat, Raamsdonk

Colofon

fase	Voorlopig Ontwerp
status	definitief
datum	15-11-2022
project	7 nieuwbouw woningen, Raadhuisstraat, Raamsdonk
opdrachtgever	Waardevol ontwikkelen
architect	Broos de Bruijn architecten Boomgaardsstraat 84 3012 XE Rotterdam
contactpersonen	Vincent de Bruijn 06 48256634 Peter Berende 06 53678419

Inhoudsopgave

toelichting	
situatie bestaand	1:500
situatie nieuw	1:500
inrichting openbaar gebied	1:200
plattegrond begane grond	1:200
plattegrond 1e verdieping	1:200
plattegrond dak	1:200
gevels blok 1	1:100
gevels blok 2	1:100
principedoorsneden	1:100

Waardevol ontwikkelen

Voor u ligt de visie en planvorming voor de ontwikkeling aan de Raadhuisstraat te Raamsdonk. Wij zijn een ambitieuze en integere ontwikkelaar en richten ons op plannen waarmee wij van toegevoegde waarde kunnen zijn voor mens en omgeving.

Waardevol ontwikkelen heeft als doel plekken met potentie en onvermoede kwaliteiten tot bloei te laten komen. Wij zien het als uitdaging om voor niet alledaagse binnenstedelijke en dorpse locaties tastbare waarde toe te voegen.

We hechten er waarde aan om met een eerlijke en transparante houding alle belanghebbenden te betrekken en hun belangen realistisch te integreren in onze plannen. Een maatschappelijke betrokken werkwijze waar naast het eindresultaat de weg er naar toe minstens zo belangrijk is.

Waardevol ontwikkelen koppelt het verbeeldingsvermogen aan de realisatiekracht in bouwen en maakt krachtige plannen die zorgvuldig zijn ingepast en uitgevoerd. Projecten die de tand des tijds weerstaan door adaptief te zijn op het gebied van gebruik, energie en klimaat. Natuur inclusieve maatregelen behoren tot ons vaste repertoire. We geloven dat alleen dan werkelijk duurzame projecten tot stand komen.

Wij zijn een krachtig bewezen co-creatie van architecten, bouwmanagers en bouwers met een sterke focus op de eindgebruiker. Waardevol ontwikkelen heeft alle benodigde disciplines in huis, waardoor we efficiënt en accuraat de potenties van een mogelijke opgave kunnen vormgeven en verantwoorden. Met de teken- en rekenmeesters van ons team komen we snel tot de kernwaarde van de opgave. Hiermee zijn wij in staat om een duidelijke ruimtelijke visie te koppelen aan de haalbaarheid op het gebied van regelgeving en financiering

Namens Waardevol onwikkelen,

Peter Berende & Vincent de Bruijn

Ontwikkeling Raadhuisstraat Raamsdonk

De locatie aan de Raadhuisstraat 65 bestaat op dit moment uit een skatepark. Voorheen stonden er woningen op deze locatie, maar deze zijn onder andere wegens geluid van de snelweg gesloopt. De locatie bied een kans om een aantal woningen terug te laten komen, waarbij geluid één van de belangrijkste thema's en uitgangspunten zal zijn voor het plan.

Stedenbouwkundig en in de Welstandsnota is het plangebied beschreven als H3; Bebouwingslint. De gemeente Geertruidenberg heeft in de startnotitie aangegeven dat voor het plangebied een verandering naar gebiedstype W2; blokverkaveling wenselijk is aangezien het over het 'afronden' van een woonstraat gaat en zo ook de koppeling met de Regentenstraat wordt gemaakt.

Kenmerken volgens de Startnotitie van de gemeente Geertruidenberg:
- De woningen dienen in 'rijtjes' te worden gerealiseerd met daarbij de optie om daadwerkelijk rijtjeswoningen, twee onder één kap en vrijstaande woningen in te passen.
- Een rustig en groen karakter en straatgericht wonen is typerend voor bebouwingstype W2, hier zal dus rekening mee gehouden moeten worden.
- De woningen zijn voorzien van 'ambachtelijk' metselwerk.
- De woningen hebben een gelijke uitstraling.

Het plan

De ontwikkeling aan de Raadhuisstraat te Raamsdonk omvat het bouwen van 7 grondgebonden starterswoningen. Het plan bestaat uit een blok van 5 woningen en een blok van 2 woningen. De woningen worden 2-laags en hebben een gebruiksoppervlakte circa 100 m2. De woningen zijn aan de voorzijde zeer gesloten met een terugliggende entree waar je droog de woning en de berging in kan. De achterzijde is heel open met veel glas naar de ruime achtertuin. Rondom de woningen is er veel ruimte voor groen.

Het wonen vindt plaats aan de achterzijde. De keuken bevindt zich aan de voorzijde met een groot raam om contact te houden met de straat. Op de verdieping bevinden zich de berging / installaties en badkamer aan de voorzijde en de twee slaapkamers aan de achterzijde.

De vijf woningen van Blok 1 hebben een interne berging die via de voorzijde toegankelijk is. Daarnaast hebben drie van deze woningen ook ruimte voor een berging in de achtertuin. De twee andere woningen zijn smaller en hebben daarom de berging in de achtertuin. Deze twee woningen zijn ook voorzien van een kap, en staan in dezelfde rooilijn als de buren om stedenbouwkundig aan te sluiten op de rest van de woningen aan de Raadhuisstraat. Alle achtertuinen zijn toegankelijk via een toegangspad welke ook gebruikt wordt voor de kliko's.

De woningen bestaan grotendeels uit rood metselwerk, dat aansluit bij de bestaande woningen uit de omgeving. Het tweede materiaal is aluminium felsbanen met een warm grijze kleur. Ook de kozijnen zullen een warm grijze tint krijgen.

Parkeren

Volgens de parkeernorm moeten er 7 x 2,3 = 16,1 parkeerplaatsen komen. Afgerond naar boven zijn dit er 17. In het plan is er ruimte voor 16 parkeerplaatsen. Dezen worden deels voorzien door het doorzetten van het bestaande straatprofiel van de Raadhuisstraat (aan de oostzijde), deels door het realiseren van nieuwe langsparkeerhavens aan de noordzijde, en deels door het realiseren van parkeerplaatsen aan de 'rotonde' aan de overzijde van de Raadhuisstraat. In de parkeernota staat aangegeven dat de parkeerdruk zeer laag is en op de drukste momenten de bezetting niet meer is dan 35%. Naar onze mening zijn 16 parkeerplaatsen dan ook voldoende voor deze ontwikkeling.

Geluid

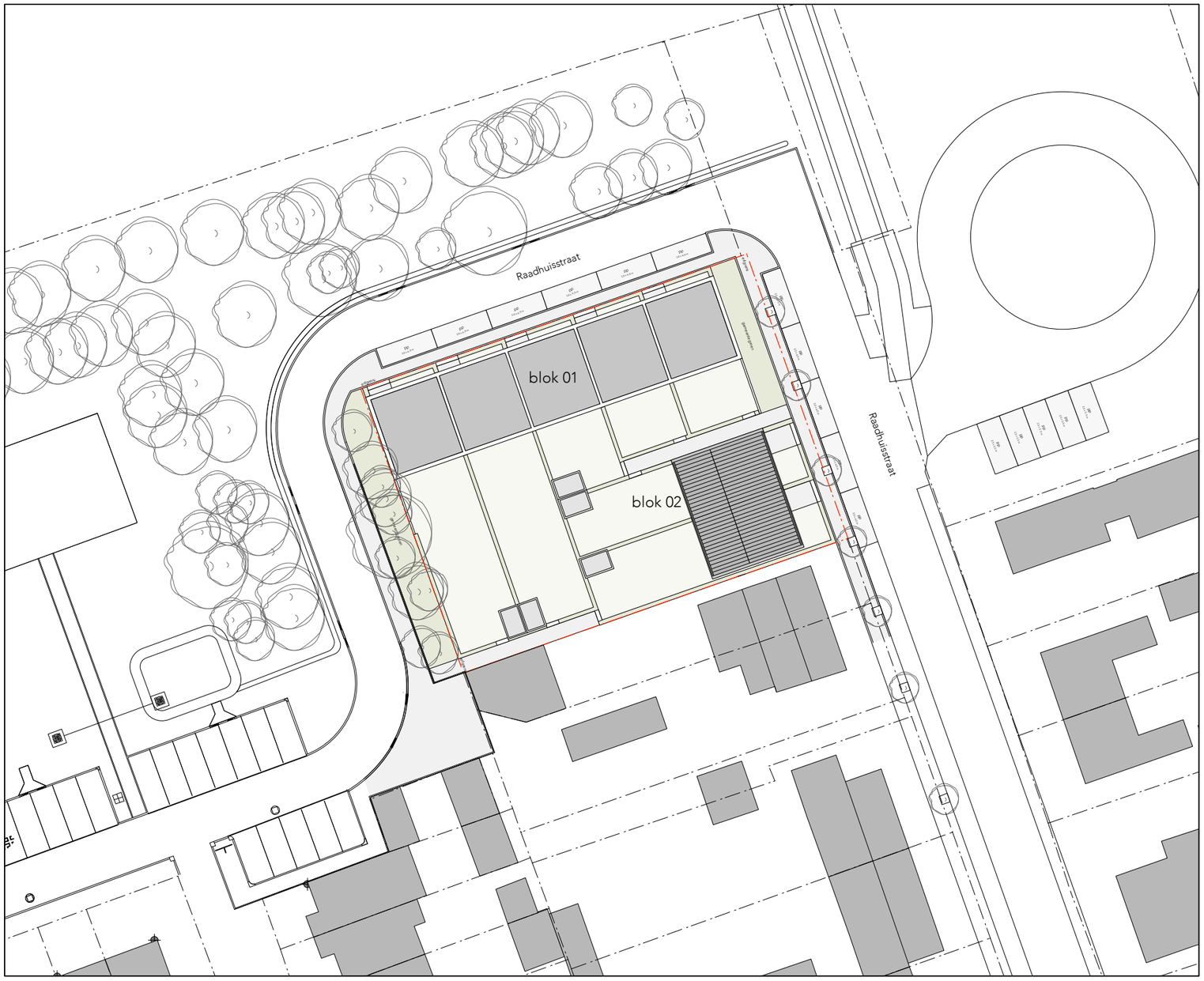
De locatie bevindt zich vlak langs de snelweg A59. Geluidhinder is daarom een belangrijk aspect in het plan. Op meerdere levels gaan we hier strategisch mee om:
- Stedenbouwkundig: de woningen liggen parallel aan de snelweg en vormen een buffer naar de woningen en ruimten hierachter. Op aanraden van onze akoustisch adviseur is langs de snelweg gekozen voor een plat dak, omdat een schuin dak qua geluid meer problemen geeft.
- Plattegrond: de plattegronden zijn zo ontworpen dat alle verblijfsgebieden zich aan de achterzijde van de woning bevinden. De functies aan de voorzijde vormen een buffer naar de deze verblijfsgebieden.
- Gevel: de voorgevel gericht naar de snelweg is heel gesloten zonder te openen ramen, waardoor het geluid goed geweerd kan worden.

Groen karakter openbaar gebied/erven

In overleg met de gemeente is besloten om de functie van het skatepark elders in de omgeving terug te laten komen. Het binnengebied zal als tuinen worden ingericht. Aan de westzijde van het perceel bevinden zich enkele bomen in het openbaar gebied. Ook aan de oostzijde van het perceel zal een groenstrook gerealiseerd worden aan de Raadhuisstraat. De inrichting zal volgens een in overleg met de gemeente op te stellen inrichtingsplan gerealiseerd worden, waarna de openbare delen in overeenstemming met de anterieure overeenkomst zullen worden overgedragen aan de gemeente. Om het groene karakter te versterken zullen de erfafscheidingen van de woningen moeten worden uitgevoerd als beplanting, hagen, of transparante hekwerken waartegen beplanting opgroeid.

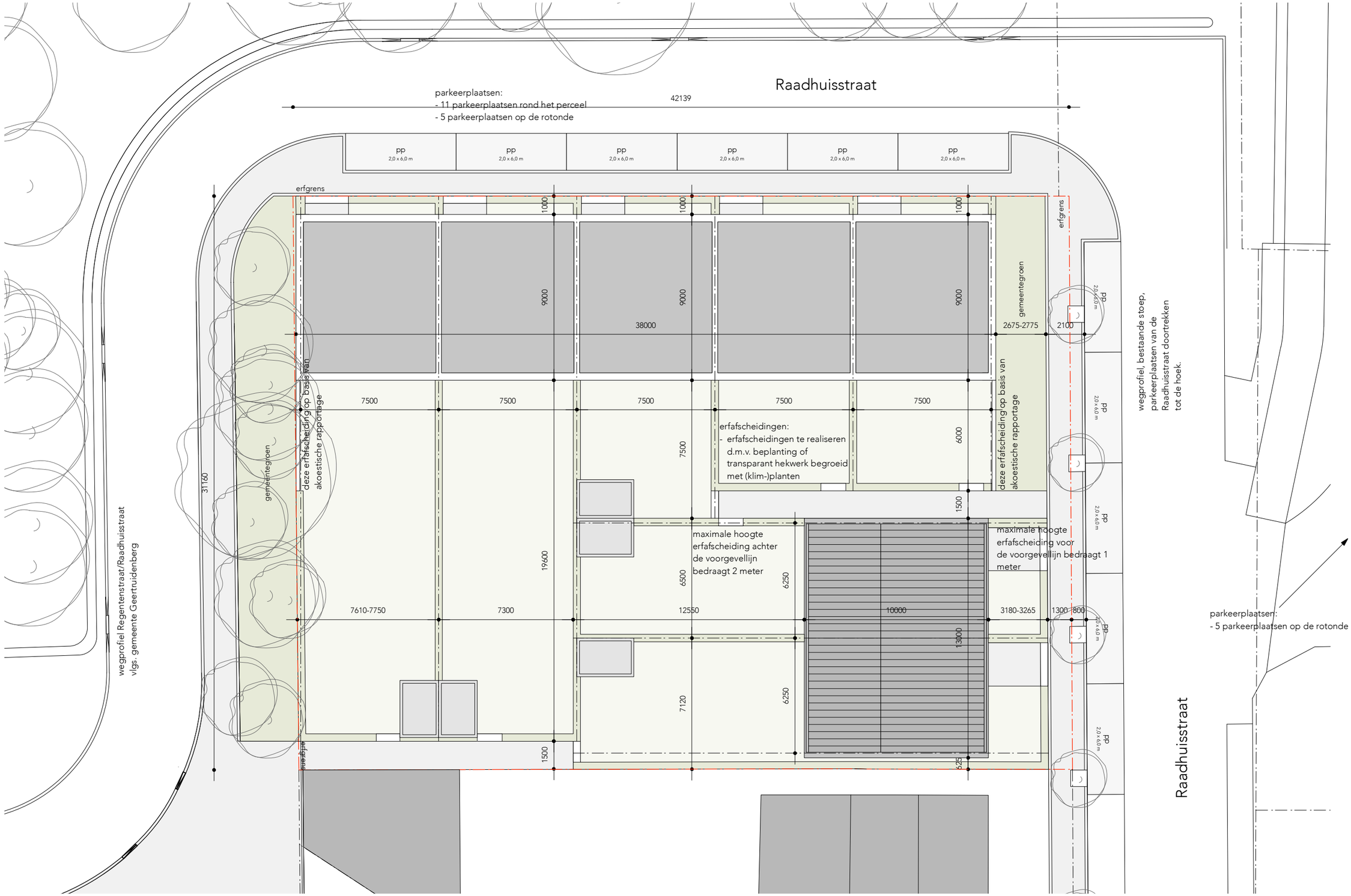
broosdebruijnarchitecten

situatie bestaand - schaal 1:500



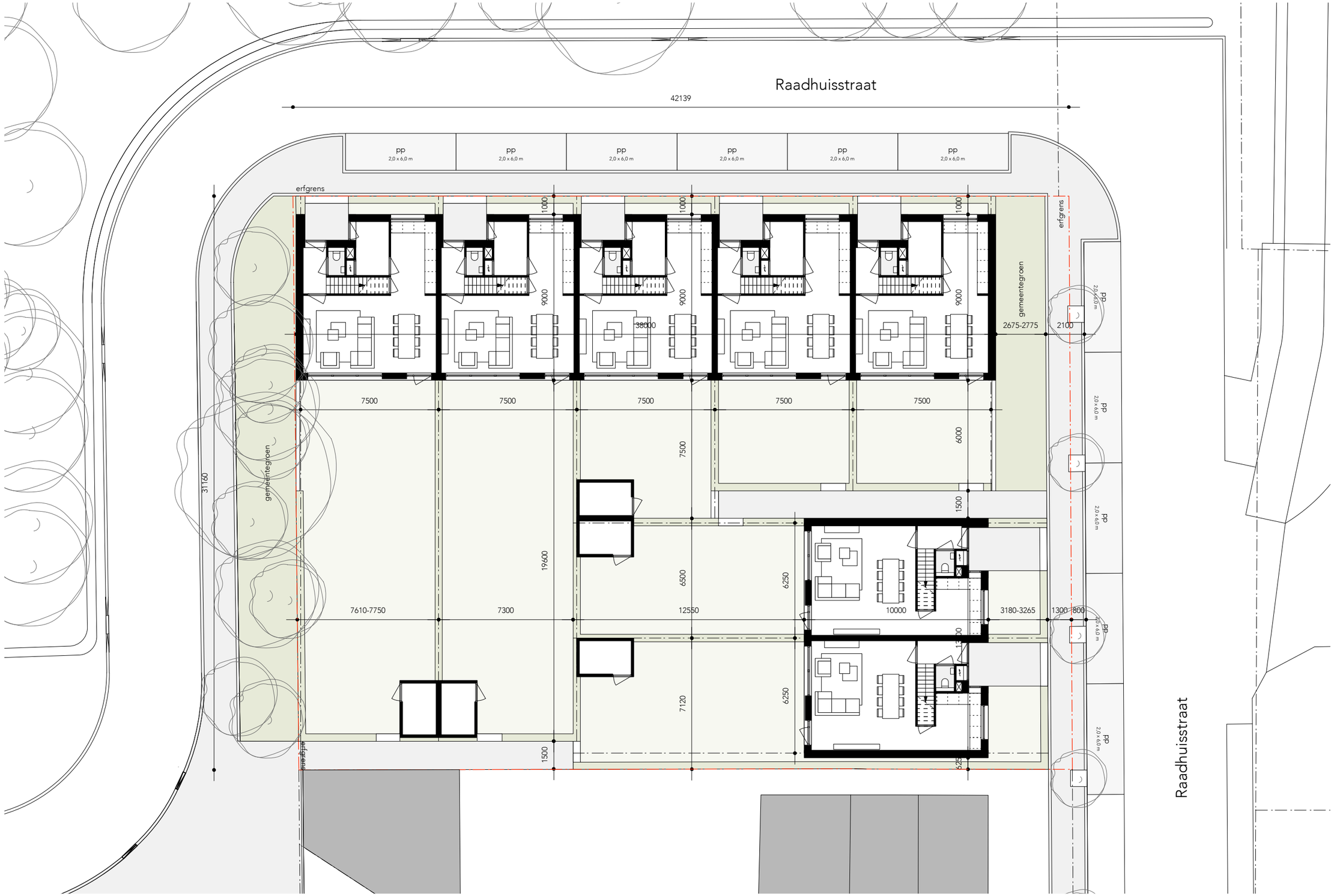
broosdebruijnarchitecten

situatie nieuw - schaal 1:500



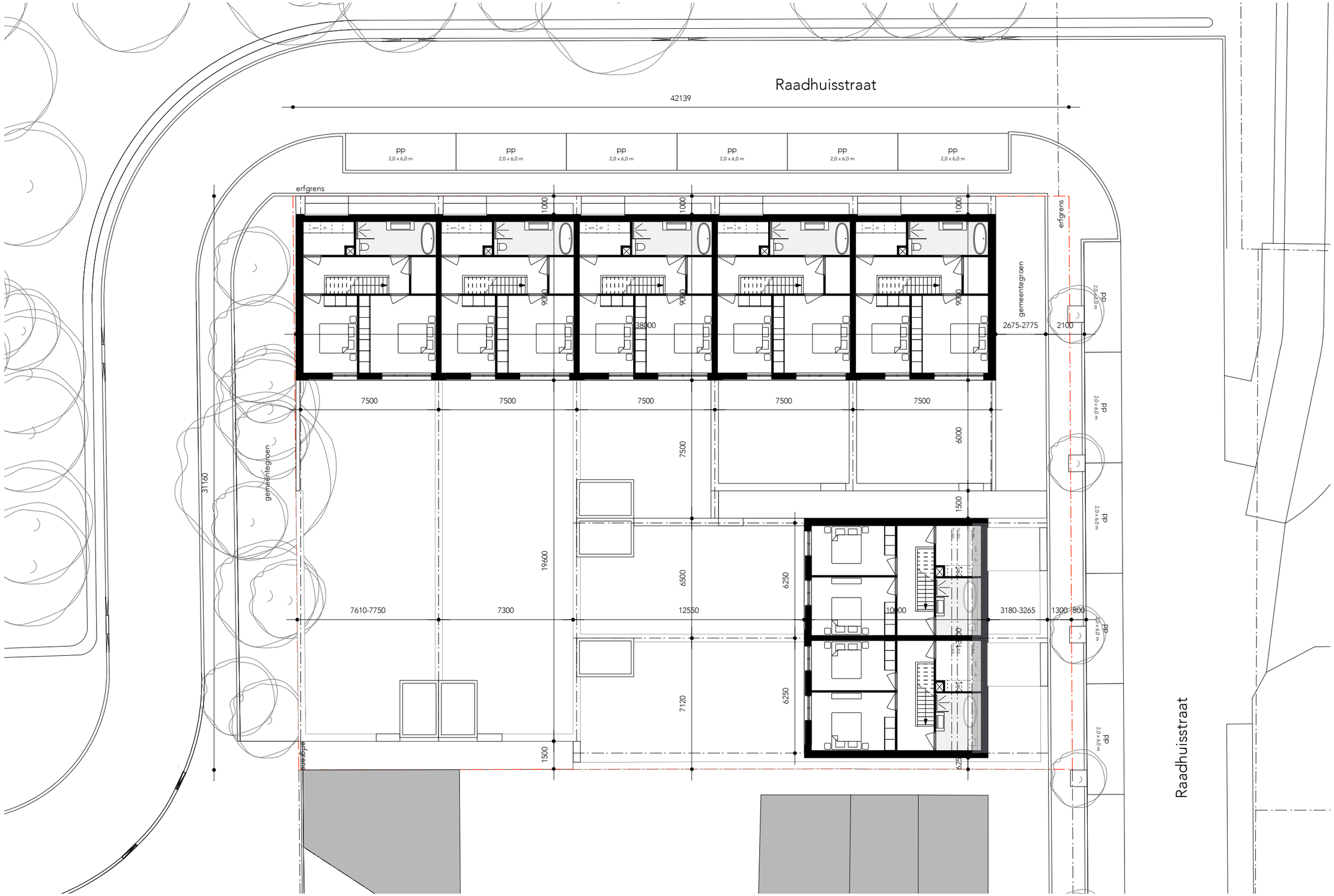
broosdebruijnarchitecten

inrichting openbaar gebied - schaal 1:200



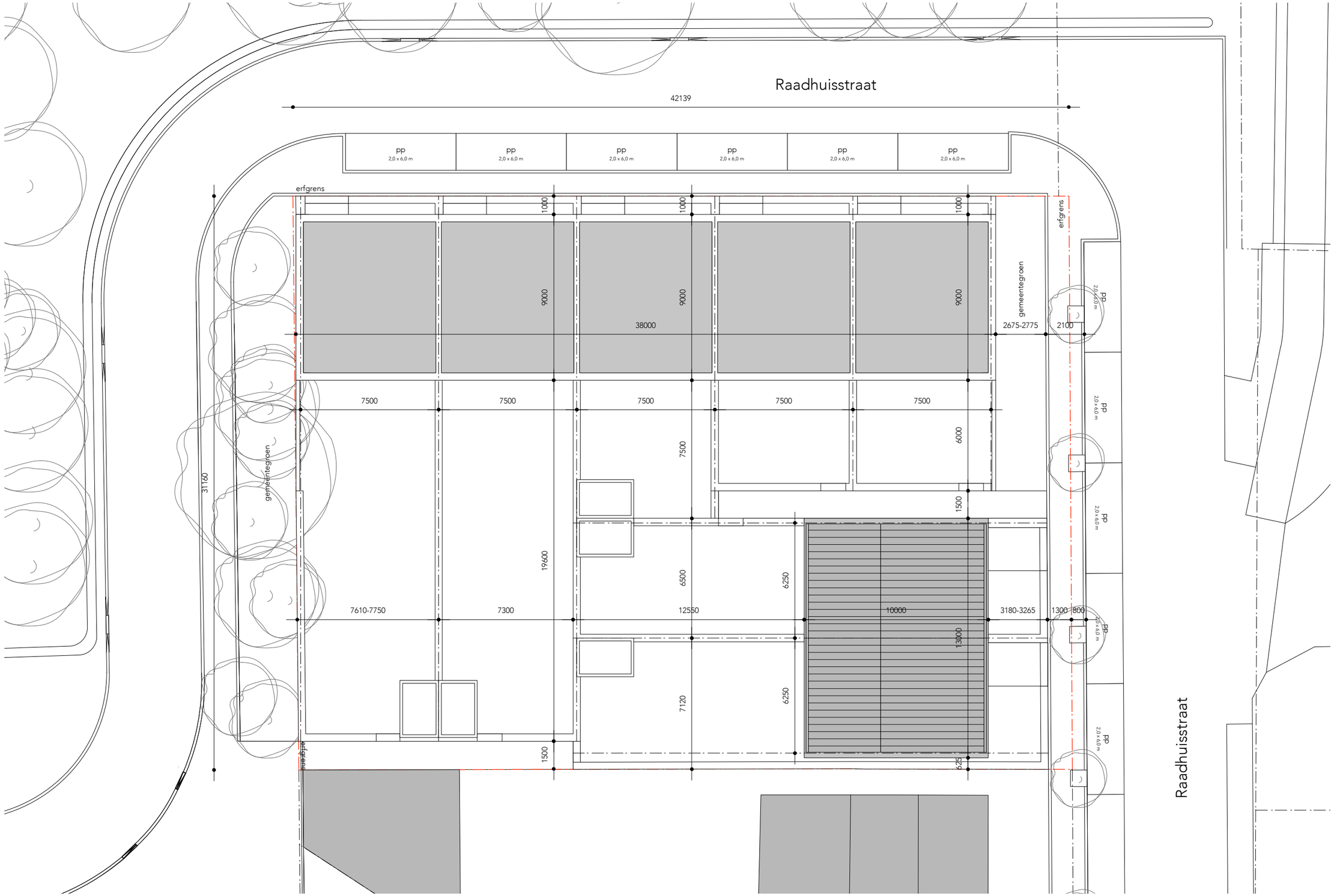
broosdebruijnarchitecten

plattegrond begane grond - schaal 1:200



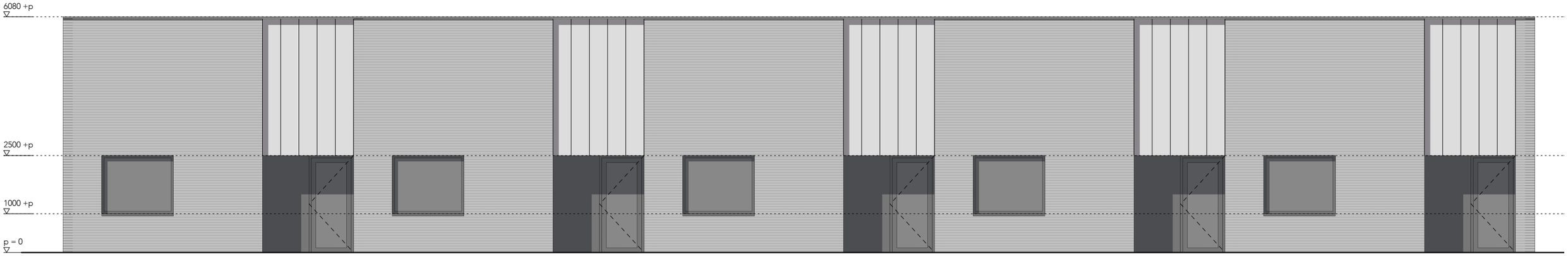
broosdebruijnarchitecten

plattegrond 1e verdieping - schaal 1:200



broosdebruijnarchitecten

plattegrond dak - schaal 1:200

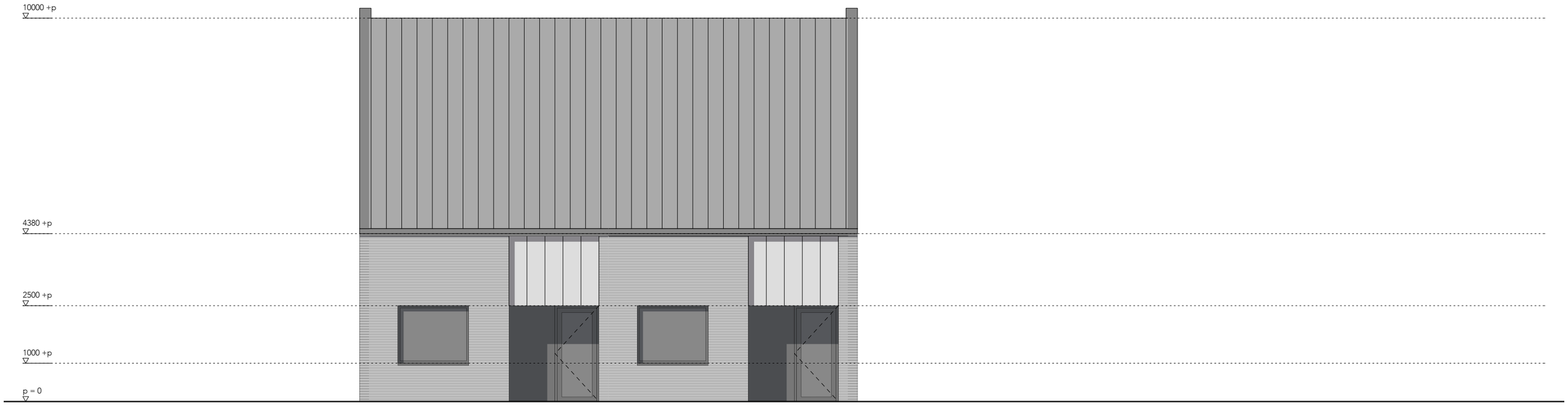


VOORGEVELS BLOK 01

ACHTERGEVELS BLOK 01

broosdebruijnarchitecten

gevels blok 01 - schaal 1:100

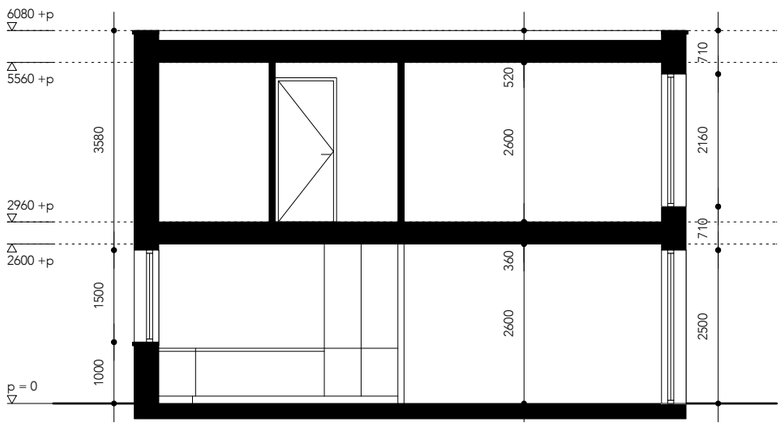


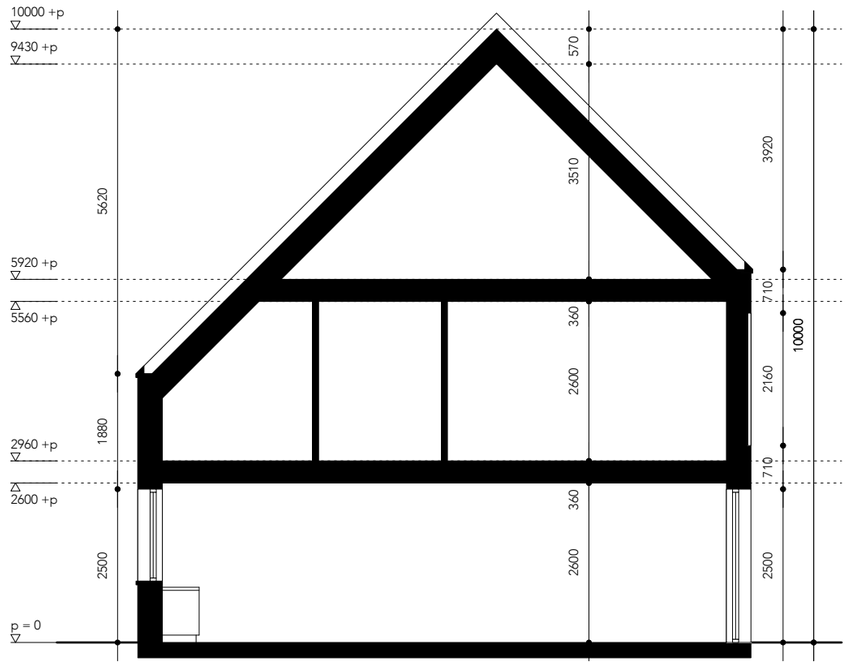
VOORGEVELS BLOK 02

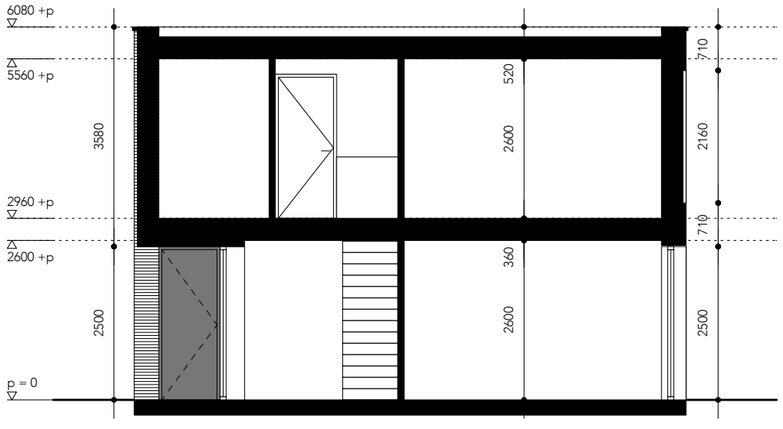
ACHTERGEVELS BLOK 02

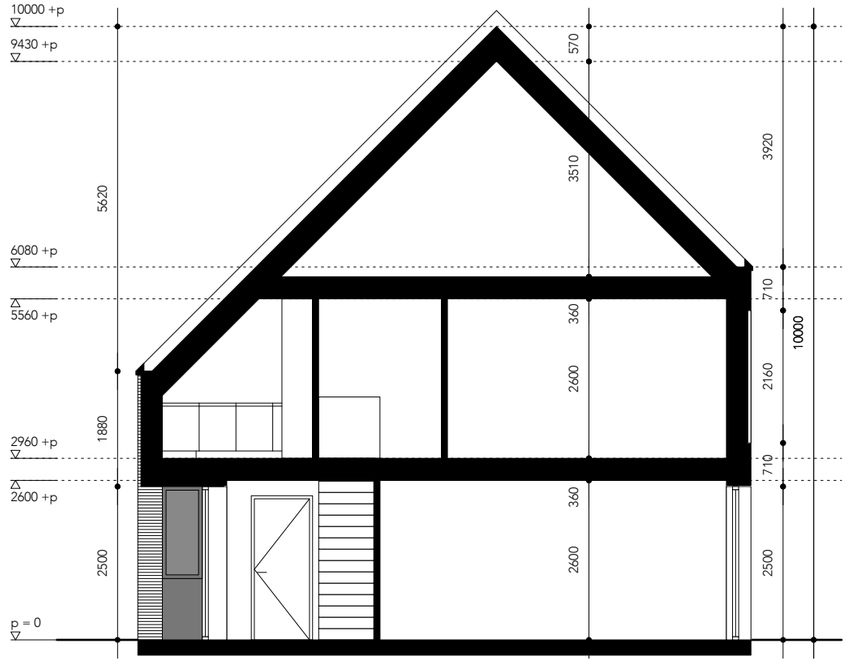
broosdebruijnarchitecten

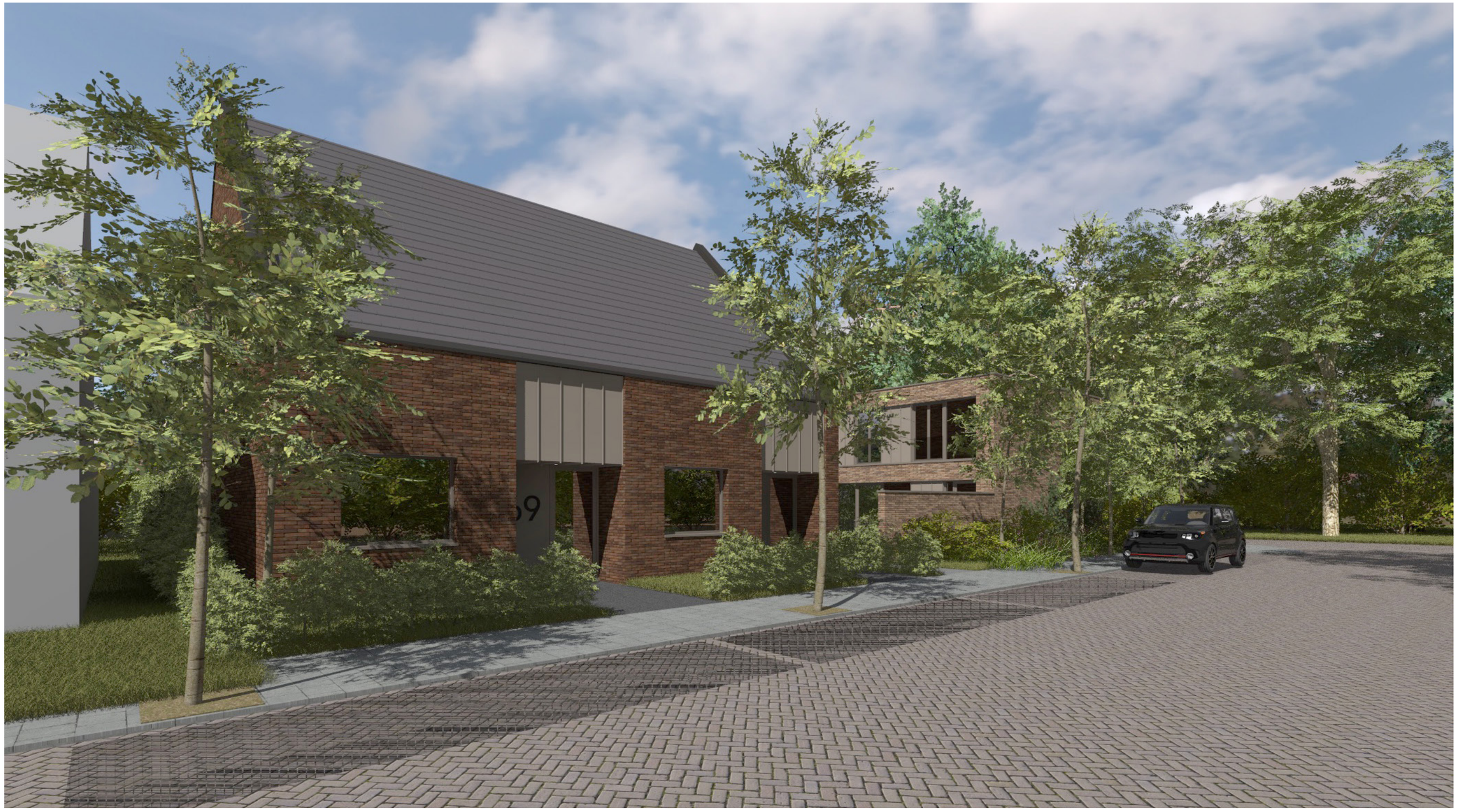
gevels blok 02 - schaal 1:100


6080 +p
5560 +p
2960 +p
2600 +p
p = 0
3580
1500
1000
520
2600
360
2600
710
2160
710
2500


10000 +p
9430 +p
5920 +p
5560 +p
2960 +p
2600 +p
p = 0
5620
1880
2500
570
3510
360
2600
360
2600
3920
710
2160
710
2500
10000


6080 +p
5560 +p
2960 +p
2600 +p
p = 0
3580
2500
520
2600
360
2600
710
2160
710
2500


10000 +p
9430 +p
6080 +p
5560 +p
2960 +p
2600 +p
p = 0
5620
1880
2500
570
3510
360
2600
360
2600
3920
710
2160
710
2500
10000



69
71

69
71

73
75
77

81