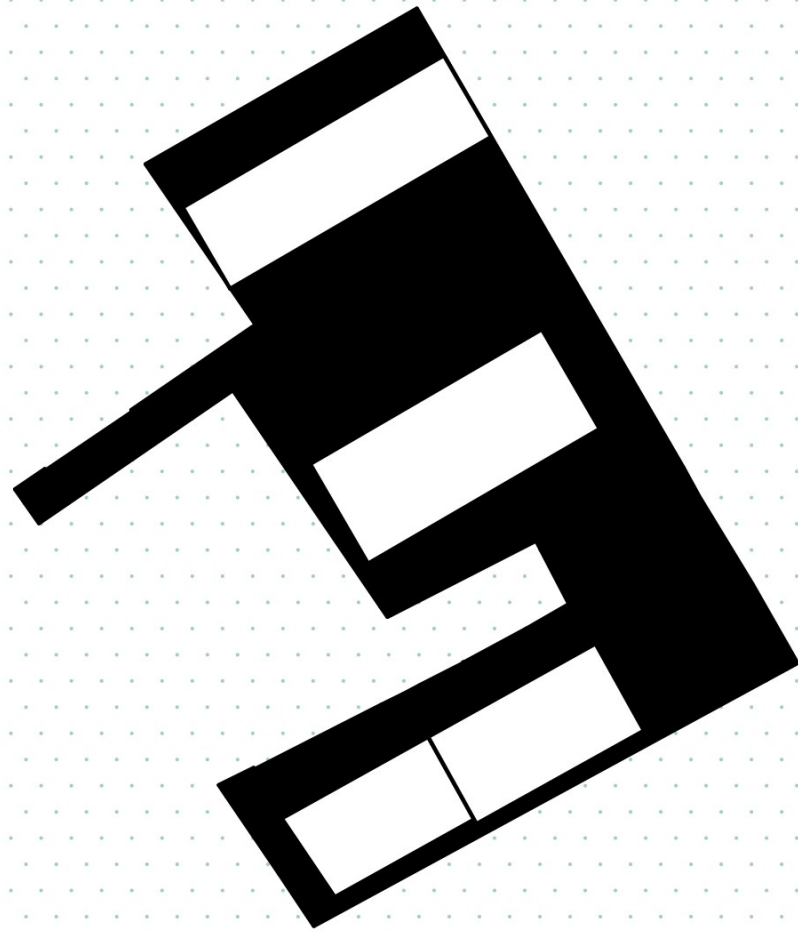




LOCATIE



Nederland



Locatie



Situatie

Kadastrale gegevens

Adressen
Dahliastraat 56a & 58
4101HE Culemborg

56A	
Kadastrale gemeente	Culemborg
Sectie	B
Perceel	1507,2673
68	
Kadastrale gemeente	Culemborg
Sectie	B
Perceel	1583,2488



Kadastrale kaart



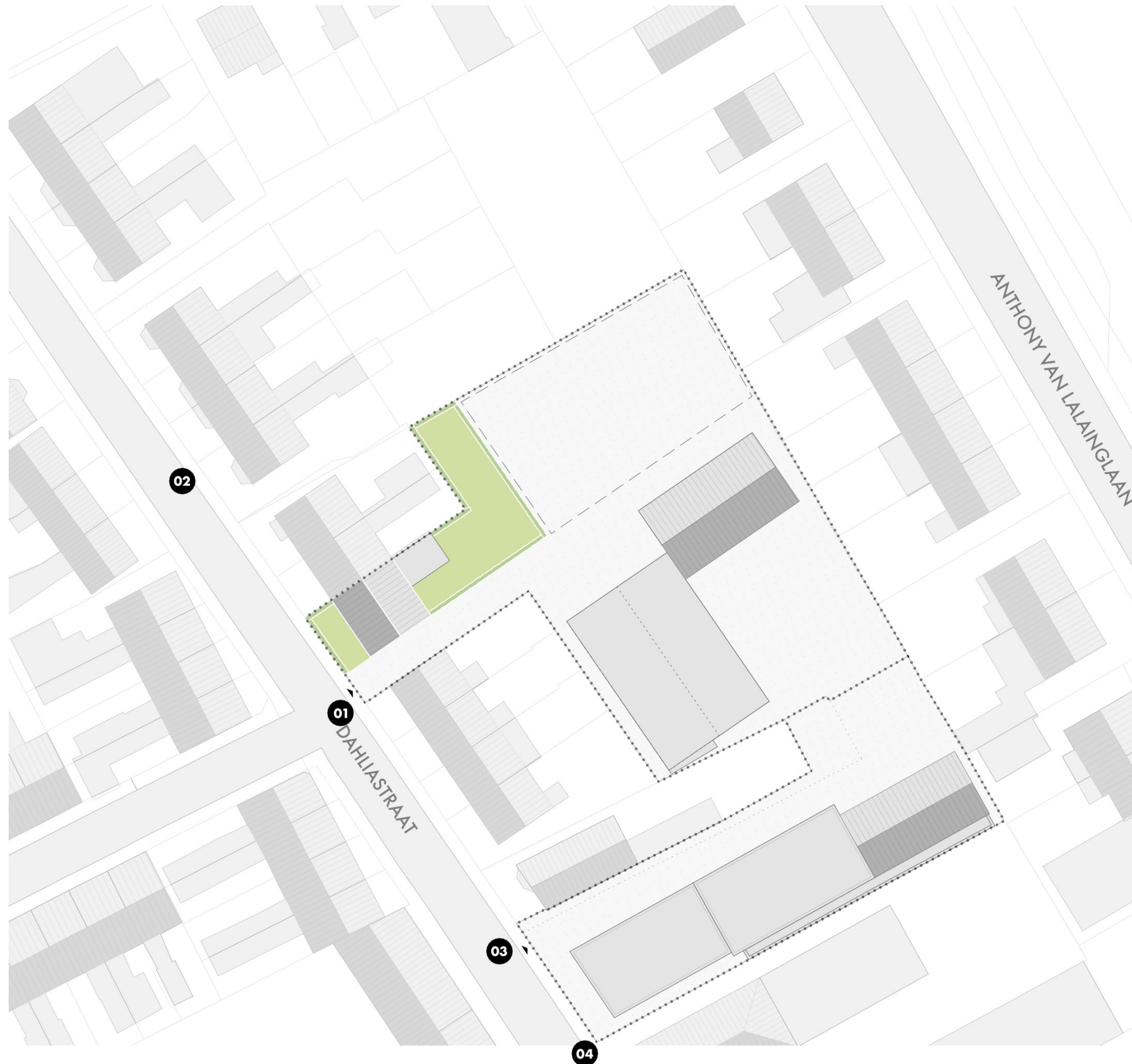
Morfologie



Bebouwing

- 1. Woning
- 2. Tuincentrum
- 3. Onbekend
- 4. Werkplaats

SITUATIE



0 10 20 30 40 50 m



01. DOORGANG NAAR TERREIN VAN VOORMALIG TUINCENTRUM



02. DAHLIASTRAAT



03. KOPGEVEL EN NOORDGEVEL MEUBELSTOFFEERDERIJ

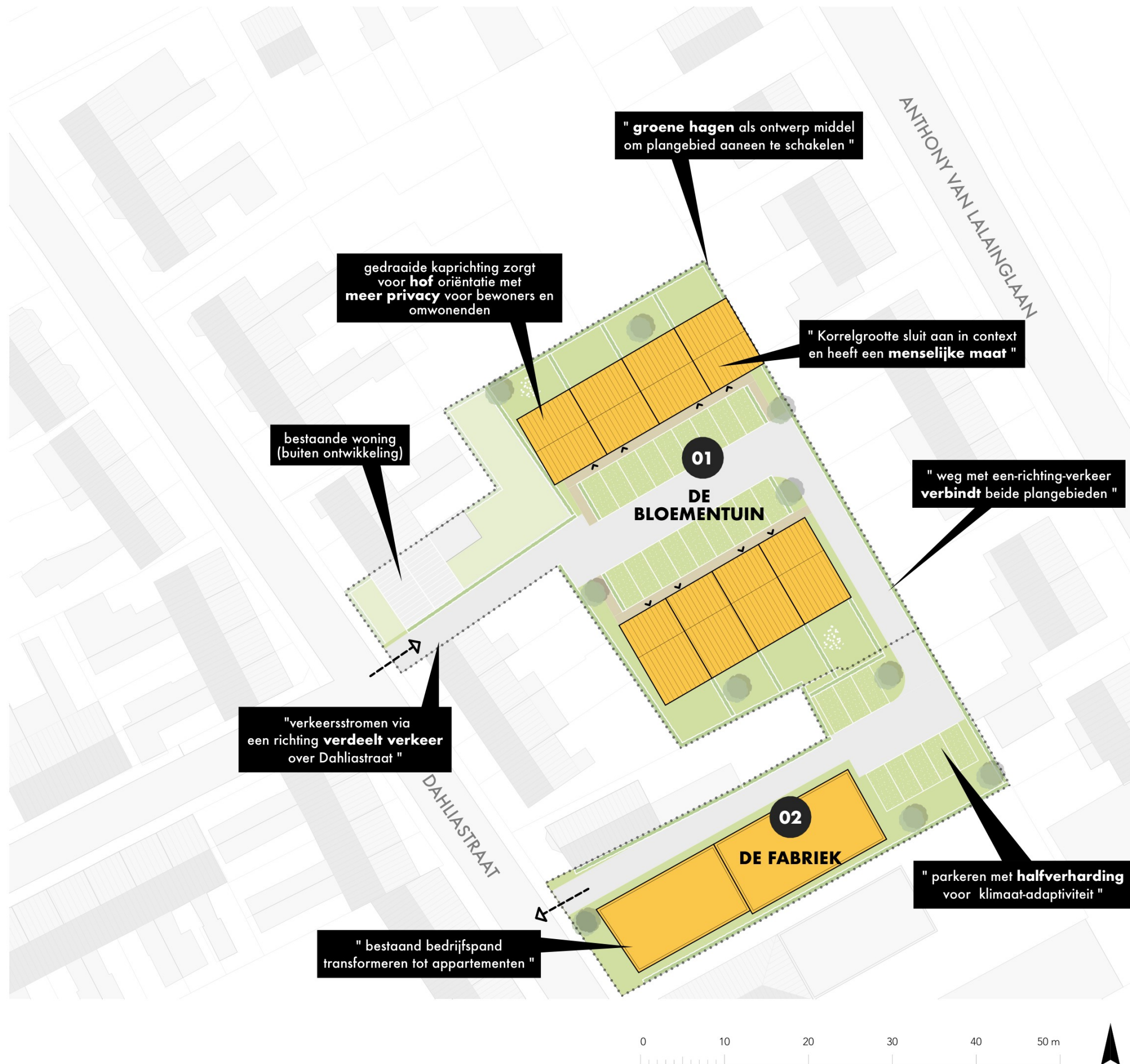


04. KOPGEVEL EN ZUIDGEVEL MEUBELSTOFFEERDERIJ

KANSEN & RISICO KAART



DEELGEBIEDEN



01

" DE BLOEMENTUIN "

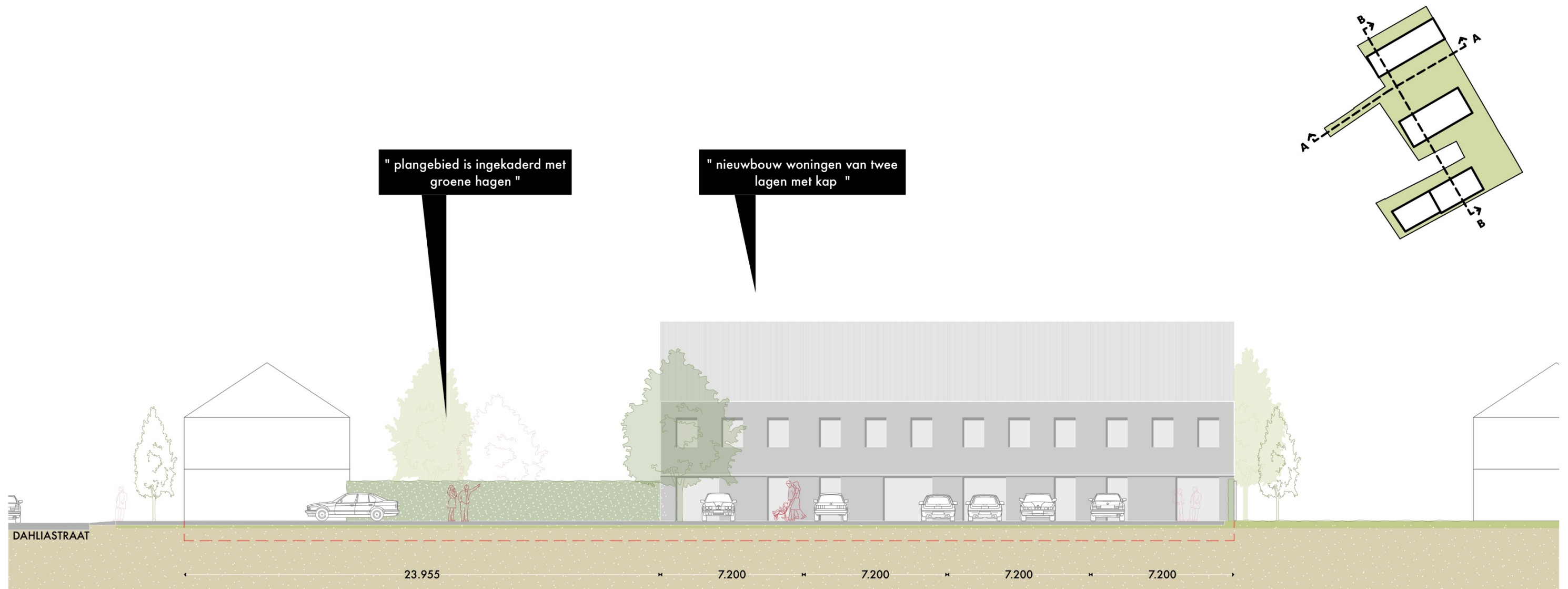
acht grondgebonden woningen

02

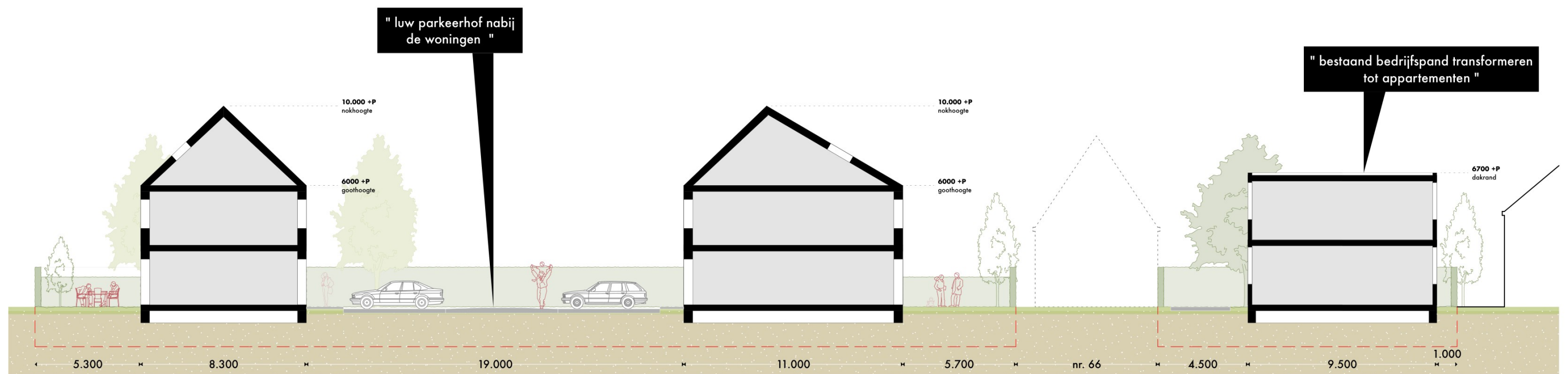
" DE FABRIEK "

negen starters appartementen

DOORSNEDE PLANGEBIED



DRSN A-A
1:200



DRSN B-B
1:200

PLANGEBIED ' DE BLOEMENTUIN '

"Acht grondgebonden woningen"



STUDIEMODELLEN



1:500

MODEL 01 SOLITAIRE INBREIDING

DE BINNENTUIN
8 GRONDGEBONDEN WONINGEN

BVO
4 x 2 x 64,9 = 519 m² BVO
4 x 2 x 70,4 = 563 m² BVO
totaal = 1.082 m² BVO

PARKEREN
(Koop, tussen/hoekwoning, schil centrum 2,1 per woning)
8 x 2,1 = 17 pp. benodigd
= 19 pp. getekend

BERGINGEN
GO > 50 m² minimaal 5 m²

8 x 5 = 40 m²

BUITENRUIMTE
GO > 50 m² minimaal 4 m²

8 x 4 = 32 m²

- VOORDELEN**
- Minder dicht op perceelgrens
 - Mogelijkheden voor gevelopeningen in kopgevels
 - ontsluiting eindwoningen via kopgevel?
 - achterom voor eindwoningen



1:500

MODEL 02 AANLUSSEN VAN PLANGEBIED 'DE FABRIEK'

DE BINNENTUIN
8 GRONDGEBONDEN WONINGEN

BVO
4 x 2 x 64,9 = 519 m² BVO
4 x 2 x 70,4 = 563 m² BVO
totaal = 1.082 m² BVO

PARKEREN
(Koop, tussen/hoekwoning, schil centrum 2,1 per woning)
8 x 2,1 = 17 pp. benodigd
= 18 pp. getekend

BERGINGEN
GO > 50 m² minimaal 5 m²

8 x 5 = 40 m²

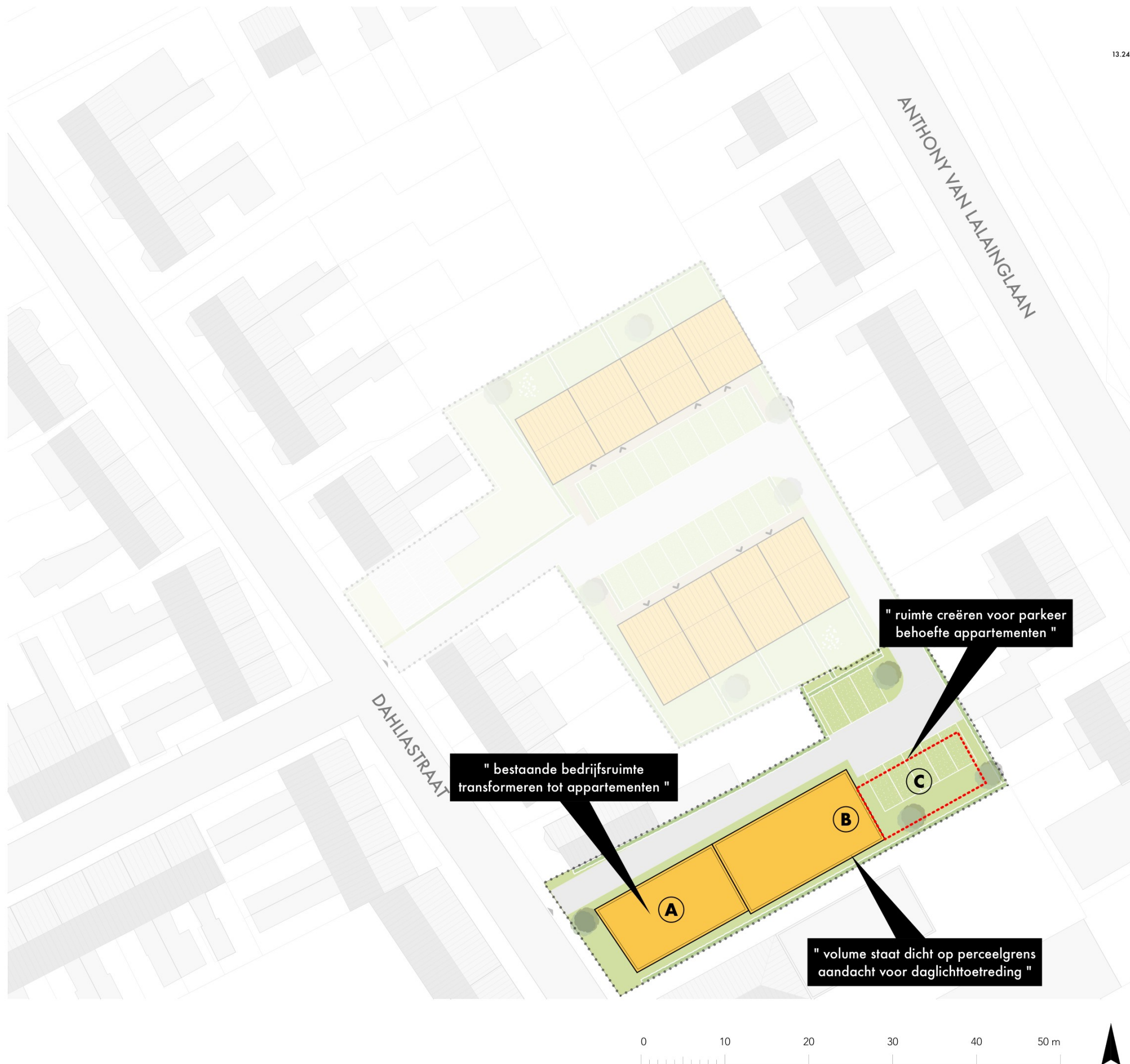
BUITENRUIMTE
GO > 50 m² minimaal 4 m²

8 x 4 = 32 m²

- VOORDELEN**
- Minder dicht op perceelgrens
 - directe verbinding met plangebied 'De Fabriek'
 - cumulatief één parkeerplaats meer, te benutten bij 'De Fabriek'
 - nadeel: weg kost ruimte en geld, en kost per saldo meerdere parkeerplaatsen.

PLANGEBIED ' DE FABRIEK '

"transformatie tot appartementen"



PARKEER BEREKENING

totaal aanwezig:

volume A: 2 lagen a 141 =	282 m ² BVO
volume B: 2 lagen a 174 =	348 m ² BVO
volume C: 1 laag a 120 =	120 m ² BVO
	750 m² BVO

SCENARIO 01:

BEHOUD ALLE GEBOUWEN

11 app. a 68 m² BVO
(750/11 = 68m² BVO)

PARKEREN

(Koop, tussen/hoekwoning, schil centrum 2,1 per woning)

11 app * 2,1 = 23,1 pp benodigd.

SALDEREN

bestaand 3 pp aanwezig
(750 m² BVO tot./100) / 2,2 = 16,5 = 16
16 - 3 = 13 salderen

23 benodigd - 13 bestaand tekort = 10 pp.

3 op kavel + 1 over op plangebied 'De bloementuin' = 4 aanwezig
6 parkeerplaatsen tekort.

SCENARIO 02:

GEBOUW C WORDT GESLOOPT VOOR PARKEREN

720 m² BVO - 120 m² BVO = 630 m² BVO

09 app. a 70 m² BVO
(630/09 = 70m² BVO)

SALDEREN

bestaand 3 pp aanwezig
(630 m² BVO tot./100) / 2,2 = 13,86 = 14
14 - 3 = 11 salderen

PARKEREN

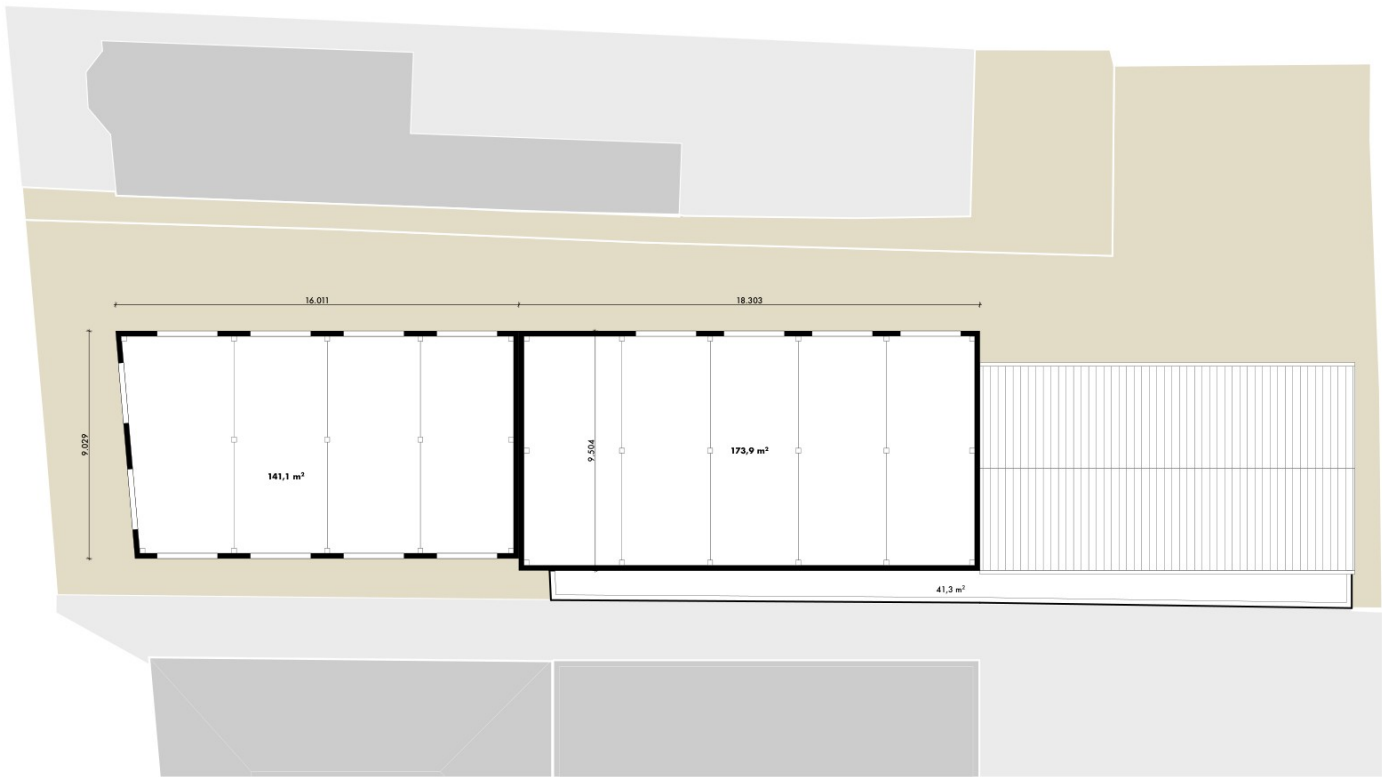
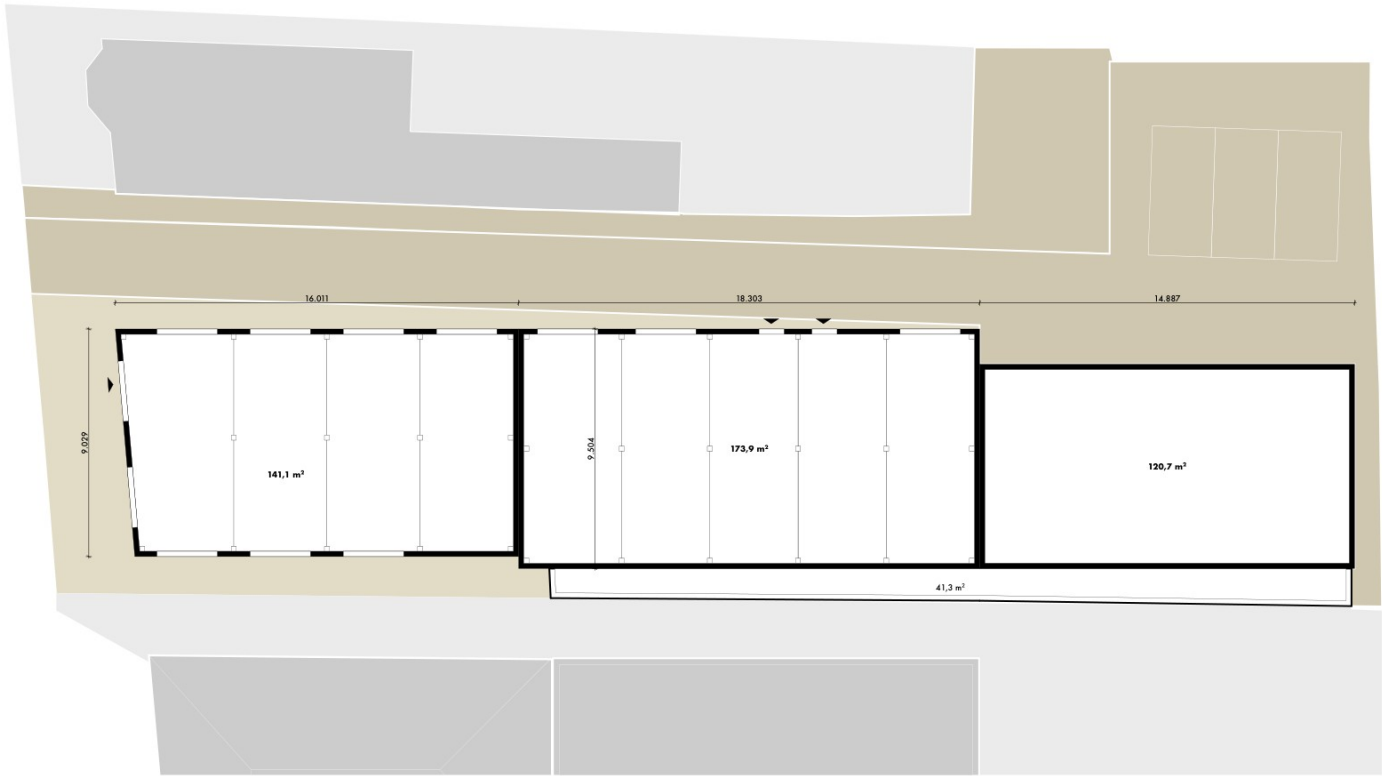
(Koop, tussen/hoekwoning, schil centrum 2,1 per woning)

09 app * 2,1 = 18,9 pp benodigd.

19 benodigd - 11 bestaand tekort = 08 pp.

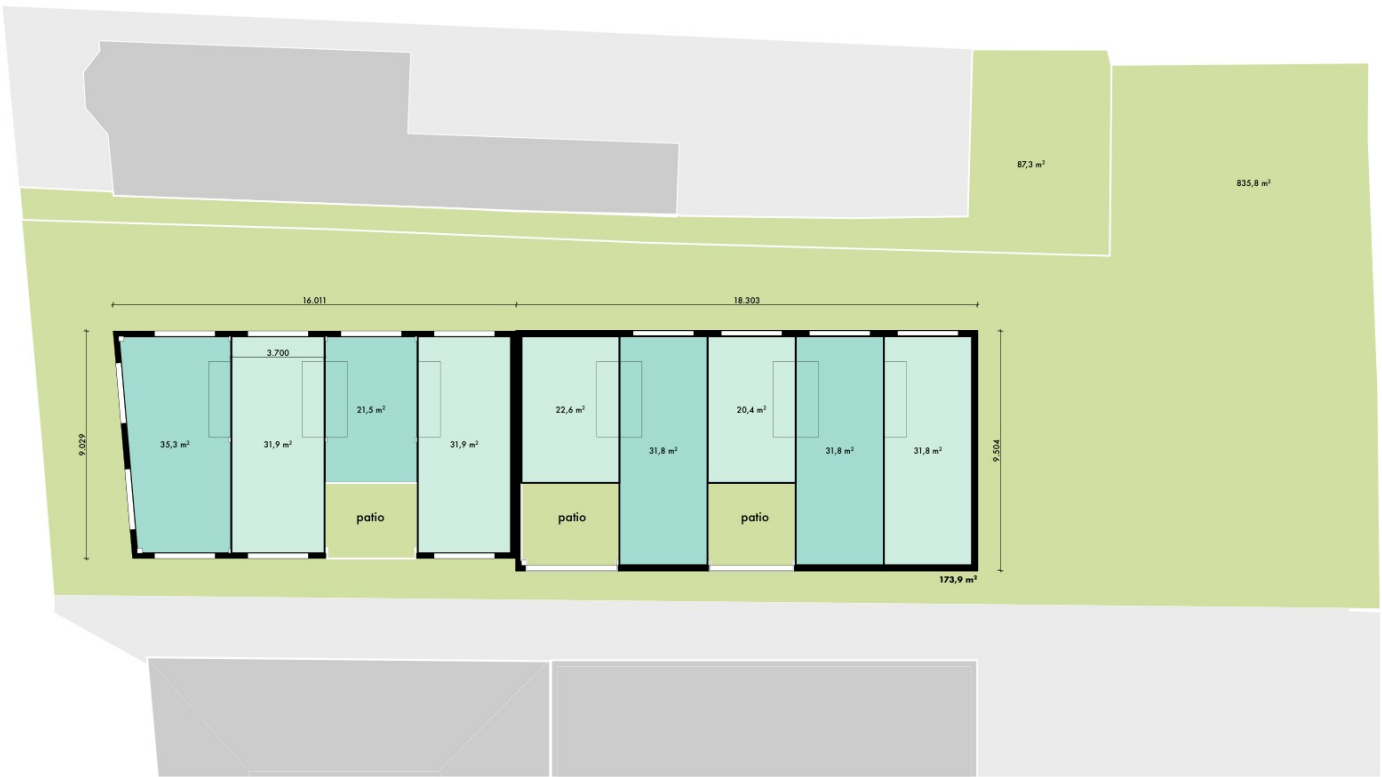
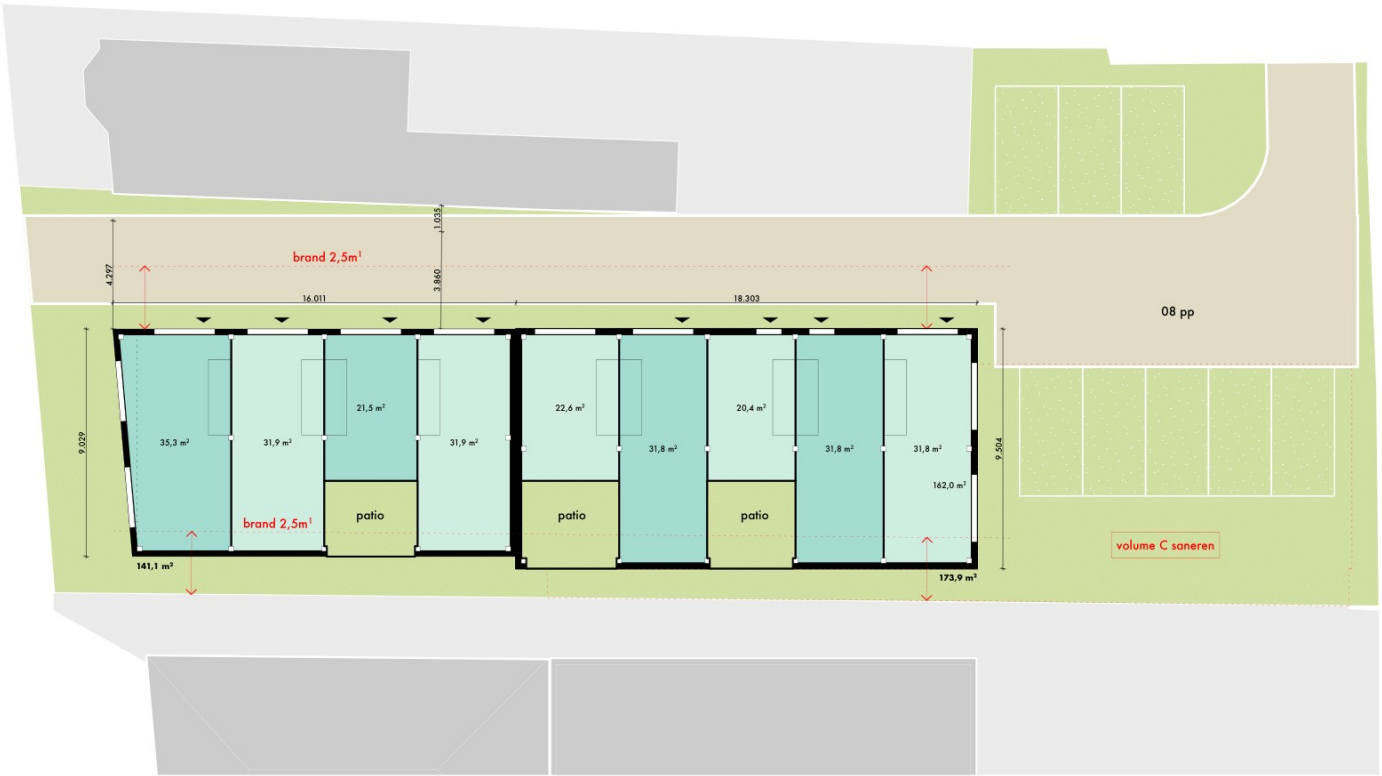
8 + 1 over op plangebied 'de binnentuin' = 9 aanwezig
1 parkeerplaats overschot.

STUDIEMODEL APPARTEMENTEN



BESTAANDE SITUATIE BEBOUWING (let op: indeling bebouwing indicatief)

totaal aanwezig:
volume A: 2 lagen a 141 = 282 m² BVO
volume B: 2 lagen a 174 = 348 m² BVO
volume C: 1 laag a 120 = 120 m² BVO
750 m² BVO



MODEL 01 09 appartementen over twee lagen Volume C wordt gesloopt t.b.v. parkeerplaatsen

BEREKENING BVO'S
720 m2 BVO - 120 m2 BVO = 630 m2 BVO

OVERZICHT WONINGEN
01 * 70,6 m2 BVO
05 * 64,0 m2 BVO
03 * 41,0 m2 BVO

SALDEREN
bestaand 3 pp aanwezig
aanname parkeernorming: bedrijf arbeidsintensief (industrie, lab, werkplaats)

(630 m2 BVO tot./100) / 2,2 (parkeernorm) = 13,86 = 14
14 - 3 = 11 parkeerplaatsen salderen

PARKEREN
(Koop, hussen/hoekwoning, schil centrum 2,1 per woning)

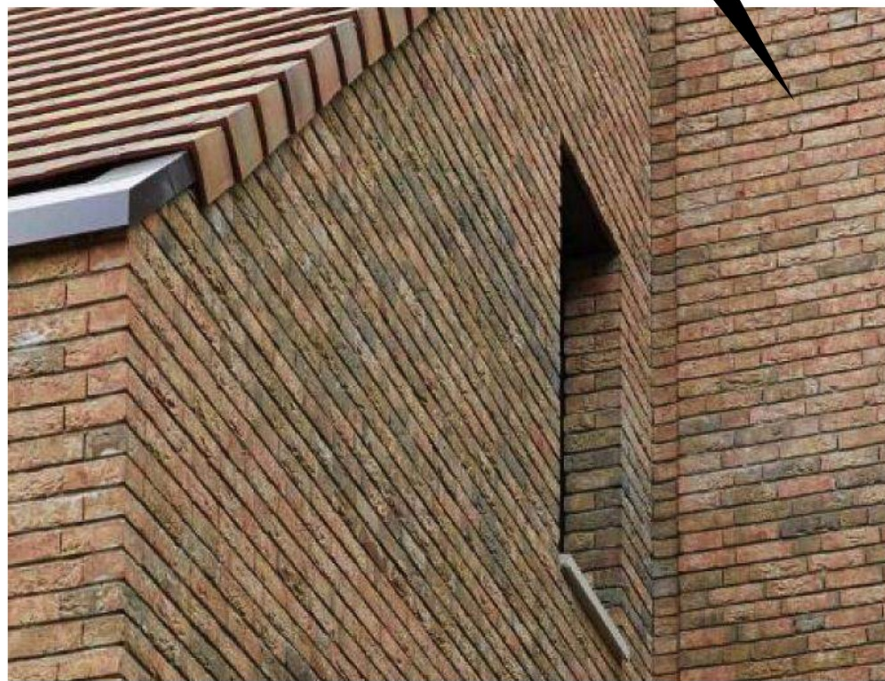
09 app * 2,1 = 18,9 pp benodigd.

19 benodigd - 11 bestaand tekort = 08 pp.
8 + 1 over op plangebied 'de Bloementuin' = 9 aanwezig

cumulatief 1 parkeerplaats overschot.

REFERENTIEBEELDEN

" sterke, monolitische architectuur
met een relatie tot contextuele details "



" met groen ingekaderde, slim ontworpen
publieke binnenruimte in het bestaande woonblok "



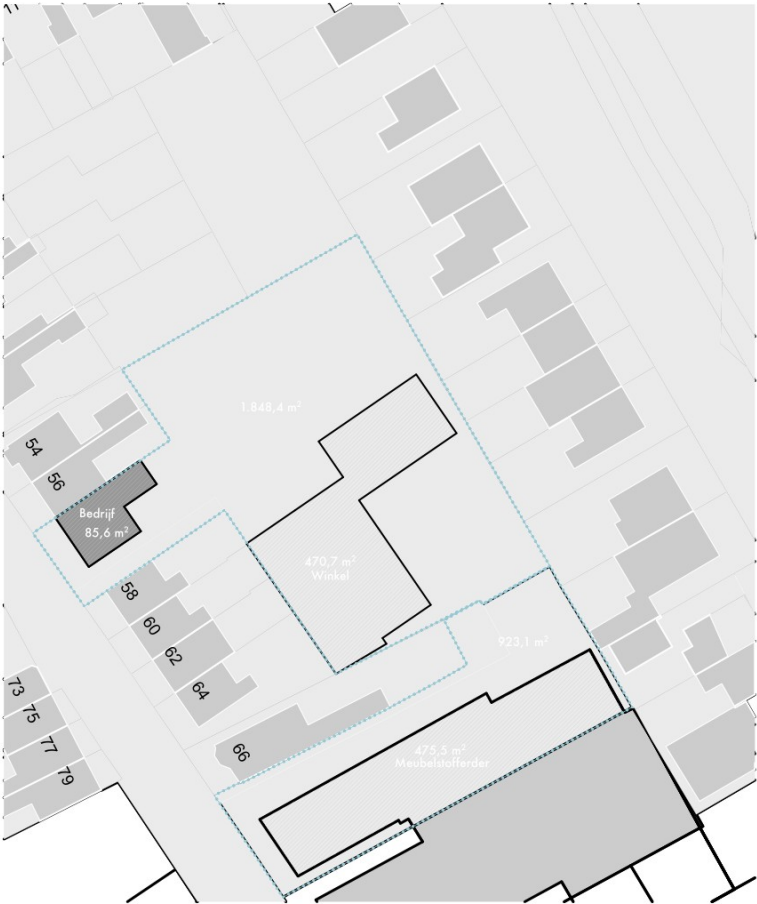
" parkeren met **halfverharding**
voor klimaat-adaptiviteit "

BIJLAGE 1: PARKEERNORM

	centrum	schil centrum	rest bibeko	bubeko	centrum	schil centrum	rest bibeko	bubeko	centrum	schil centrum	rest bibeko	bubeko
hoofdgroep wonen												
omschrijving (norm per individuele woning, inclusief bezoekersparkeren)	vastgestelde norm				2014-2019				vanaf 2019			
koop vrijstaand (woning duur)	2,00	2,00	2,10	2,10	2,20	2,20	2,30	2,50	2,20	2,30	2,60	2,80
koop 2 onder 1 kap					2,10	2,20	2,30	2,50	2,10	2,20	2,50	2,60
koop tussen/hoek (woning middenduur)	1,60	1,70	1,90	1,90	1,80	1,90	2,10	2,30	1,90	2,10	2,30	2,40
koop etage duur					2,00	2,10	2,30	2,40	2,00	2,10	2,40	2,50
koop etage midden woning goedkoop	1,60	1,60	1,70	1,90	1,80	1,90	2,10	2,20	1,80	2,00	2,20	2,30
koop etage goedkoop					1,70	1,80	2,00	2,00	1,70	1,80	2,00	2,00
huurhuis vrije sector					1,90	2,10	2,30	2,40	1,90	2,10	2,30	2,40
huurhuis sociale huur	1,30	1,30	1,50	1,50	1,50	1,50	1,70	1,90	1,70	1,80	1,80	2,00
huur etage duur					1,80	2,00	2,20	2,30	1,80	2,00	2,20	2,30
huur etage midden/ goedkoop					1,50	1,60	1,80	1,80	1,50	1,60	1,80	1,80
kamerhuur zelfstandig (kamer verhuur)	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,70	0,80	0,80	0,60	0,70	0,80	0,80
kamerhuur studenten/niet zelfstandig					0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
aanleunwoning en serviceflat	0,60	0,60	0,60	0,60	1,00	1,00	1,00	1,20	1,30	1,30	1,30	1,40

	centrum	schil centrum	rest bibeko	bubeko	centrum	schil centrum	rest bibeko	bubeko	centrum	schil centrum	rest bibeko	bubeko
hoofdgroep werken												
omschrijving (per 100 bvo)												
kantoor zonder baliefunctie	1,70	1,90	2,00	2,00	1,80	2,10	2,20	2,50	1,80	2,20	2,30	2,80
commerciële dienstverlening	2,30	2,80	3,30	3,30	2,30	2,60	3,30	3,50	2,30	2,60	3,10	3,80
bedrijf arbeidsintensief (industrie, lab, werkplaats)	1,70	2,20	2,80	2,80	1,80	2,20	2,60	2,60	1,80	2,20	2,60	2,60
bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,60	0,70	0,90	0,90	0,80	1,00	1,10	1,30	0,90	1,10	1,30	1,30
bedrijfsverzamelgebouw	1,70	1,70	1,70	1,70	1,50	1,80	1,90	2,20	1,50	1,80	2,10	2,20

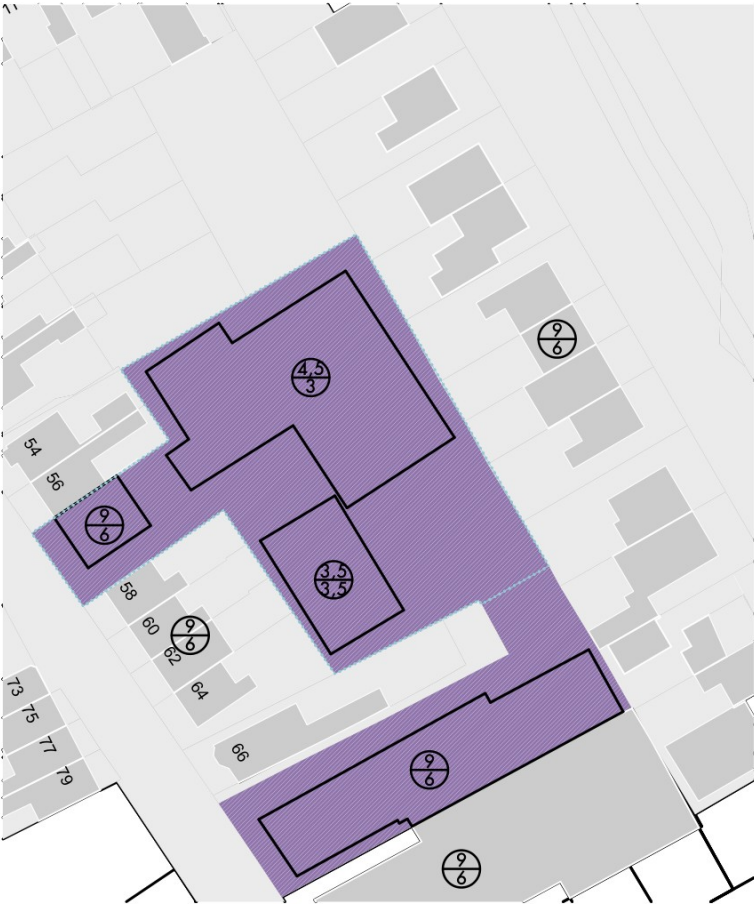
BIJLAGE 2: VIGERENDE REGELGEVING



Bestaande situatie & kavel

Het kavel ligt aan de Dahliastraat, nummer 56a te Culemborg. Het kavel combineert een bedrijfspand met een tuincentrum die aan de achterzijde van het kavel op de perceelgrens staat.

De kadastrale percelen hebben samen een oppervlakte van ±1848m².



Bestemmingsplan

- Enkelbestemming Bedrijf- tuincentrum
- Plangrens
- Bouwvlak / Bouwaanduiding Vrijstaand
- Maximale bouwhoogte
Maximale goothoogte

Bedrijf- tuincentrum

Maatvoering binnen bouwvlak

Maximum bouwhoogte: 9m
Maximum goothoogte: 6m

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuincentrumdoeleinden;
- b detailhandel in bomen, planten en bloemen;
- c detailhandel in tuinartikelen, dieren, diervverzorgingsproducten en aanverwante goederen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tuincentrum uitgebreid';
- d opslag en uitstalling, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden;
- e bedrijfswoningen;
- f tuinen, erven en verhardingen;
- g voorzieningen voor verkeer en verblijf.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor de bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a Aan de Dahliastraat is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.
- b Aan de Wilgeboom zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 5 m daarachter.
- d De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³.
- e De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- f De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

Algemenen bestemmingsplanregels

Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Algemene afwijkingsregels

Voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat:

- a de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b geen van de grenzen met meer dan 10,00 meter wordt verschoven.

Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 5 m daarachter.
- c Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- d De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient aan één zijde ten minste 3 m te bedragen. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan de hierboven aangegeven afstand geldt deze bestaande afstand als minimale afstand.
- e De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- f De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

Specifieke gebruiksregels

- a Opslag en (uit)stalling van goederen dient binnen het bouwvlak dan wel achter de voorgevellijn plaats te vinden.
- b Parkeren ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden dient zo veel mogelijk te geschieden op eigen terrein, dan wel in het aanwezige openbare gebied in de directe omgeving.

Disclaimer

- A.** De informatie op dit blad is vervaardigd op basis van de beschikbare informatie uit archiefstukken en de elektronische informatie van de opdrachtgever.
De nauwkeurigheid van deze informatie is niet in het werk gecontroleerd aan de hand van een gecertificeerde bouwkundige inmeting.
Alle betrokken partijen dienen de inherente risico's hiervan te erkennen.
- B.** OOK architecten accepteert geen aansprakelijkheid voor de nauwkeurigheid van de informatie op deze tekeningen alsmede de beslissingen die op basis van deze informatie worden genomen.
- C.** Alle betrokken partijen dienen gedurende het gehele proces fouten of gebreken door te geven aan de auteur en alle andere betrokkenen dienen vervolgens zo nodig hun eigen informatie aan te passen.

OOK ARCHITECTEN

Schimmelpenninckkade 40
3813 AE Amersfoort
033 4893320
www.ookarchitecten.nl

Opdrachtgever
RV&O Vastgoed ontwikkeling & Bladt Wonen

Projectinformatie
projectnaam: OOKOOK1084 DAHLIASTRAAT 56 A &
68 CULEMBORG
Locatie: Culemborg

