

Uitbreiding Rozengracht 22 Zutphen



bladnr.	bladnaam	schaal	datum
AO.01	ontwerptoelichting	-	27.03.2012
AO.02	perspectieven	-	27.03.2012
AO.U01	situatie	1:500	27.03.2012
AO.P01	bestaande situatie	1:100	27.03.2012
AO.P02	plattegronden	1:100	27.03.2012
AO.P03	plattegronden	1:100	27.03.2012
AO.A01	gevels	1:100	27.03.2012
AO.S01	doorsneden	1:100	27.03.2012
AO.D01	details	1:5	27.03.2012
AO.M01	gebruiksoppervlakte en -functie	1:200	27.03.2012
AO.M02	EPC berekening	-	27.03.2012
AO.M03	Bouwbesluittoets	-	27.03.2012

Stedenbouwkundige context

Rozengracht 22 is onderdeel van de naoorlogse vervangende nieuwbouw, gebouwd na het bombardement dat een deel van de Zutphense historische binnenstad verwoestte. Die naoorlogse nieuwbouw bestaat meerendeels uit strokenbouw conform de toenmalige stedenbouwkundige inzichten en mode. Eigenschap van die strokenbouw is het niet meer sluiten van bouwblokken op hoeken zoals dat in historische context min of meer standaard is. En in dit geval is de vervangende nieuwbouw ook nog eens relatief laag (2 lagen met de relatief lage naoorlogse verdiepingshoogte) t.o.v. de hogere bebouwing in de historische binnenstad in het algemeen en voor deze locatie in het bijzonder.

Uitbreiding

Het pand Rozengracht 22 is al langere tijd niet meer in gebruik als woonhuis, de oorspronkelijke bestemming, er zijn op dit moment een aantal praktijken gevestigd; o.a. osteopatie, fysiotherapie, acupunctuur en logopedie.

De tuin heeft dan ook geen verblijfsfunctie. De tuin wordt aan één zijde begrenst door een kopgevel van een eveneens naoorlogs woningblokje, waar op de begane grond dezelfde gevelbaksteen lijkt te zijn gebruikt. Aan de andere zijde wordt een bergingsblokje gedeeld met de burens van Rozengracht 24 en aan de straatzijde is de begrenzing een open tuinmuur met stalen hekwerken en een poort. Deze open tuinmuur geeft vanaf de straat direct inzicht in de achtertuin.

Er is de behoefte de praktijkruimte uit te breiden, de enige serieuze mogelijkheid daartoe is uitbreiding richting tuin. Het voorstel is aansluitend aan de kopgevel van het Barlheze woningblokje een bouwvolume van 2 lagen met kap te realiseren, goothoogte ongeveer even hoog als de omringende bebouwing. Daarbij een ondergeschikte ruimte over te laten richting Rozengracht 22 i.v.m. licht en lucht van de bestaande praktijkruimten. Hierdoor wordt de historisch gewenste gesloten rooilijn van de Barlheze weer in ere hersteld en ontstaat er weer een min of meer gesloten hoek.

Ontwerp

Het ontwerp voor het nieuwe bouwblokje voldoet in alle opzichten aan de harde en "zachte" randvoorwaarden en uitgangspunten van het stedenbouwkundig advies. Het bouwblokje bestaat uit 4 praktijkruimten van 18-28 m2 groot, verdeeld over 2 bouwlagen en in de kap met topgevels. De praktijkruimten zijn zelfstandig te gebruiken en separaat te bereiken via de Barlheze en toch verbonden met het huidige pand aan de Rozengracht zonder de gehele bestaande tuin dicht te bouwen. In de voorgevel is in het lage bijgebouwdeel een kozijn dat bij ev. toekomstige verzelfstandiging van de nieuwbouw geschikt is als voordeur.

De gevels van Rozengracht 21-22 en de begane grond van het aansluitende woningbouwblokje aan de Barlheze zijn gemetseld van dezelfde rood genuanceerde baksteen die in de wederopbouwomgeving meer is toegepast. De hoek Rozengracht is verbonden met de Barlheze bebouwing door de bakstenen tuinmuur, uitgevoerd in weer dezelfde baksteen.

Door de toepassing van dezelfde baksteen ontstaat enerzijds een voor de historische binnenstad ongewenste uniformiteit en anderzijds duidelijke verwantschap tussen de bebouwing. Beide aspecten zijn een gegeven en uitgangspunt voor het nieuwe bouwblokje in de tuin.

De plint van het blokje gemetseld in dezelfde baksteen als de bestaande bebouwing middels hergebruik van de uitkomende tuinmuurstenen of bijpassende nieuwe bakstenen. Daarboven gepleiserde isostuc gevels in een roodbruine kleur geschilderd, afgeleid van de kleur van de oorspronkelijk baksteen van de naastliggende panden die ook voor de plint wordt gebruikt. Het pleisterwerk wordt rondom de gevelopeningen ingekaderd d.m.v. onbehandelde corten stalen kaders (zgn. dagstukken).

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op het verzoek van de opdrachtgever Praktijk Makkink eigenaren van en gevestigd op Rozengracht 22 zijn door de gemeentelijke stedenbouwkundige voor deze complexe binnenstedelijke situatie duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die als basis kunnen dienen voor een op deze plek te ontwikkelen bouwplan waarmee de gewenste praktijkuitbreiding kan worden gerealiseerd.

Uitgangspunten (integrale tekst stedenbouwkundig advies)

Algemeen

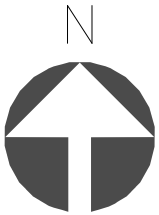
- de uitbreiding van het praktijkpand met meerdere ondernemers wordt planologisch als wenselijk gezien; het is een aantrekkelijke functie voor de Zutphense binnenstad; het versterkt het multifunctionele karakter en de bereikbaarheid is goed;
- een verdichting van de bebouwingsstructuur die verder gaat dan de reguliere erfbebouwingsmogelijkheden van een gangbare verkaveling met eengezinshuizen wordt acceptabel geacht voor deze binnenstedelijke situatie.

Nadere uitwerking

- aanbouwen van de uitbreiding in twee bouwlagen tegen het bestaande hoofdgebouw wordt niet wenselijk geacht. Het oorspronkelijke wederopbouw plan gaat hier wel van uit door op de plankaat een gesloten hoek weer te geven. Maar in de huidige situatie heeft dit negatieve gevolgen voor de karakteristieke achtergevel van het hoofdgebouw. Ook moet dan in dezelfde wederopbouw stijl met dezelfde materialen worden aangebouwd. Dit is uiterst moeilijk te realiseren. De bestaande bedrijfsvoering van het hoofdgebouw wordt tevens verstoord.
- een los bijgebouw is derhalve uitgangspunt met de volgende randvoorwaarden:

1. Het bijgebouw dient tegen het rijtje eengezinshuizen aan de Barlheze te worden aangebouwd;
2. Voldoende afstand tot het hoofdgebouw; het huidige achtererf is 11 m diep; een afstand van ca 5 m tot de achtergevel van het hoofdgebouw is gewenst mede omdat het pand Rozengracht 21 circa 2 meter naar achteren springt.
3. Het nieuwe bijgebouw dient een individuele uitstraling te krijgen en maakt onderdeel uit van een toekomstig rijtje individuele panden langs de Barlheze; het nieuwe bijgebouw is een eerste aanzet daartoe na toekomstige sloop van de vier eengezinshuizen.
4. Het nieuwe bijgebouw dient voldoende hoogte te hebben en in vorm verwant te zijn met de historische bebouwing verderop aan de Barlheze; twee bouwlagen met kap (langskap of zadeldak of topgevel) is uitgangspunt waardoor het nieuwe pandje ook prominent in het straatbeeld komt; het pand staat in de voorgevel rooilijn van de woningen aan de Barlheze;
5. Aan de achterkant dient minimaal 2 meter aangehouden te worden tussen de drielaagse bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens; in de strook tussen drielaagse bebouwing en de perceelsgrens kan maximaal 3 m bouwhoogte worden gerealiseerd.
6. De hoofdmassa van het bijgebouw heeft derhalve een footprint van ca. 6 m x 8 m, een goothoogte van maximaal 7m en een nokhoogte van maximaal 10 m; daarnaast kan het erf worden bebouwd met 1-laagse bebouwing met een bouwhoogte van max. 3m. Het bebouwingspercentage voor het achtererf is maximaal 80%.
7. Architectuur - Het bijgebouw dient ook als zelfstandig pandje te kunnen functioneren ofwel een bedrijfje met bovenwoning of een volledig woonhuis. De mogelijkheid bestaat dat het bedrijfspand in de toekomst wordt verplaatst of inkrimpt; dan is flexibiliteit in functie gewenst. Dit betekent dat ook een voordeur aan de straatzijde gemaakt moet kunnen worden en dat de indeling voldoende flexibel/aanpasbaar is. Aan de achterzijde op de verdieping bij voorkeur geen kamers in verband met privacy van de achterliggende woningen en erven. De stijlkenmerken van een historisch pand zijn uitgangspunt: verticalisme in de gevel; de begane grond is hoger dan de verdieping. Materialisering: passend bij de historische binnenstad. Het pandje dient een eigentijdse uitstraling te krijgen; geen historiserende architectuur.



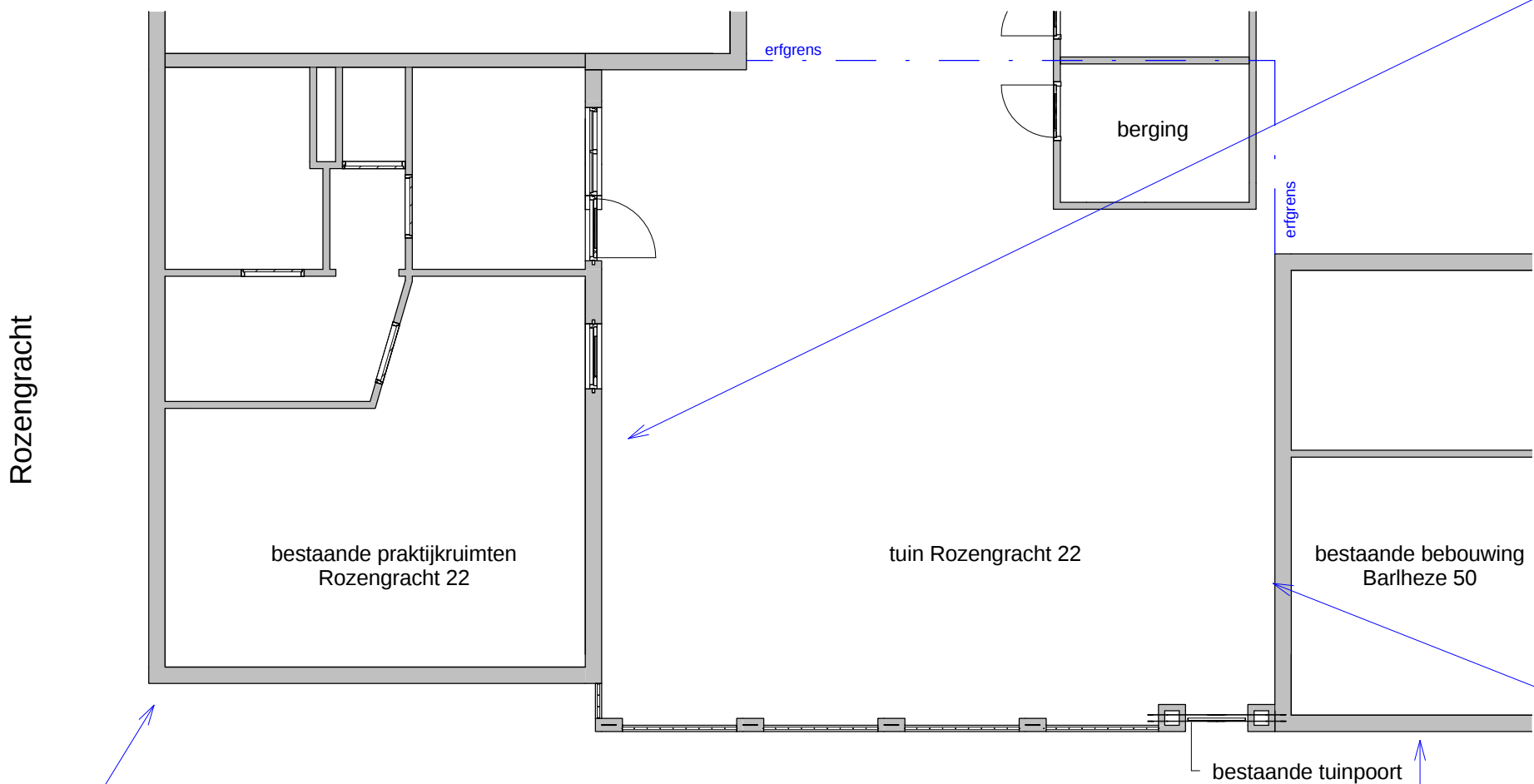


attika architecten

Waterstraat 3
7201 HM Zutphen
0031 (0)575 511488
zutphen@attika.nl
www.attika.nl

AO.U01

Rozengracht



achtergevel Rozengracht 22



linker zijgevel Barlheze 50



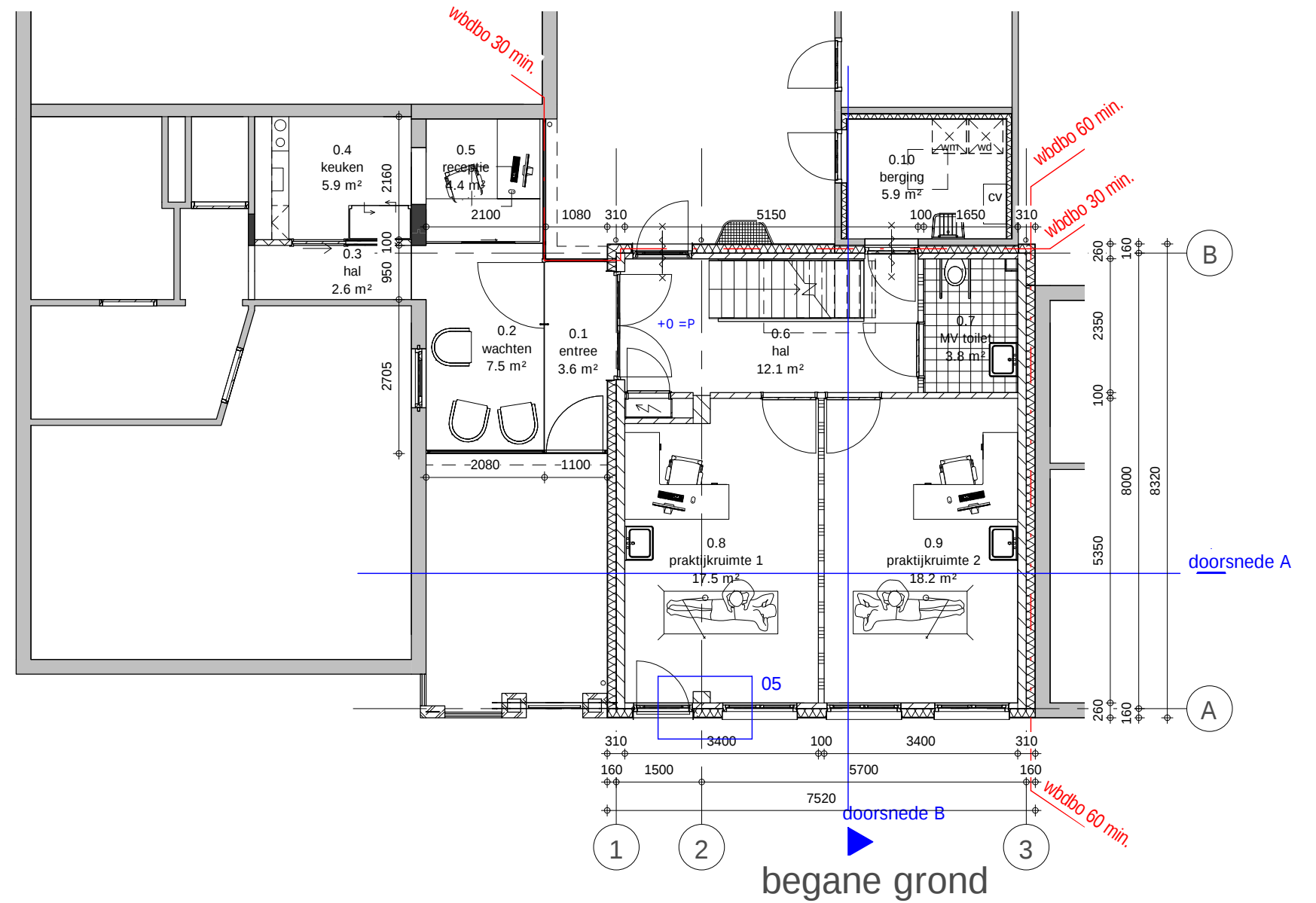
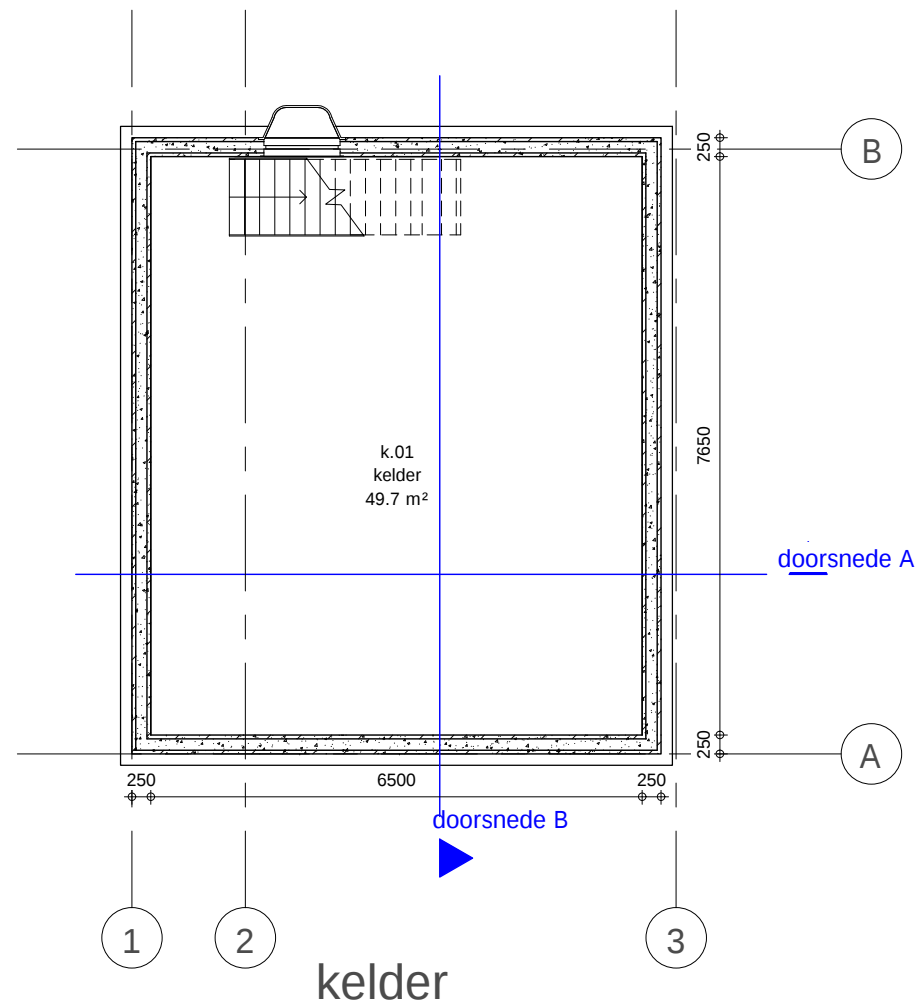
bestaande bebouwing Rozengracht 22

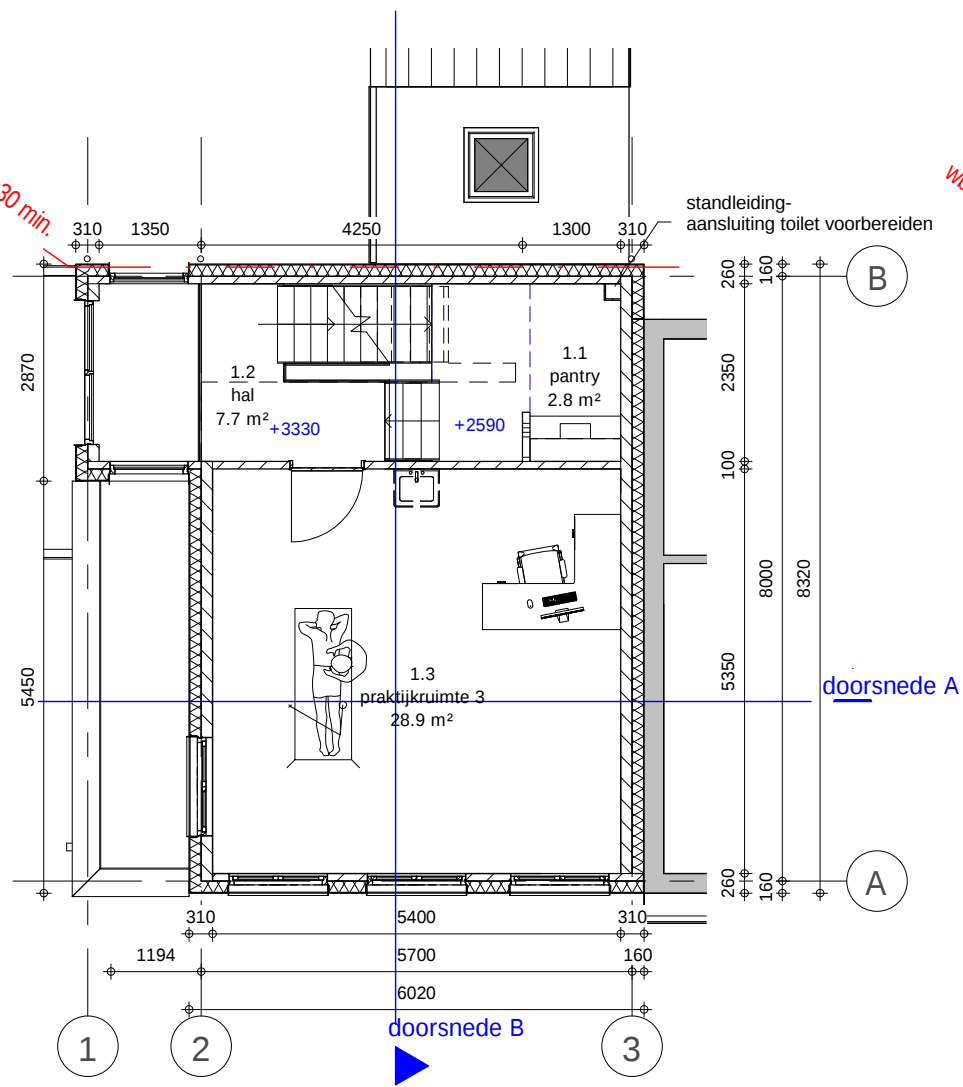


bestaande bebouwing Barlheze 50

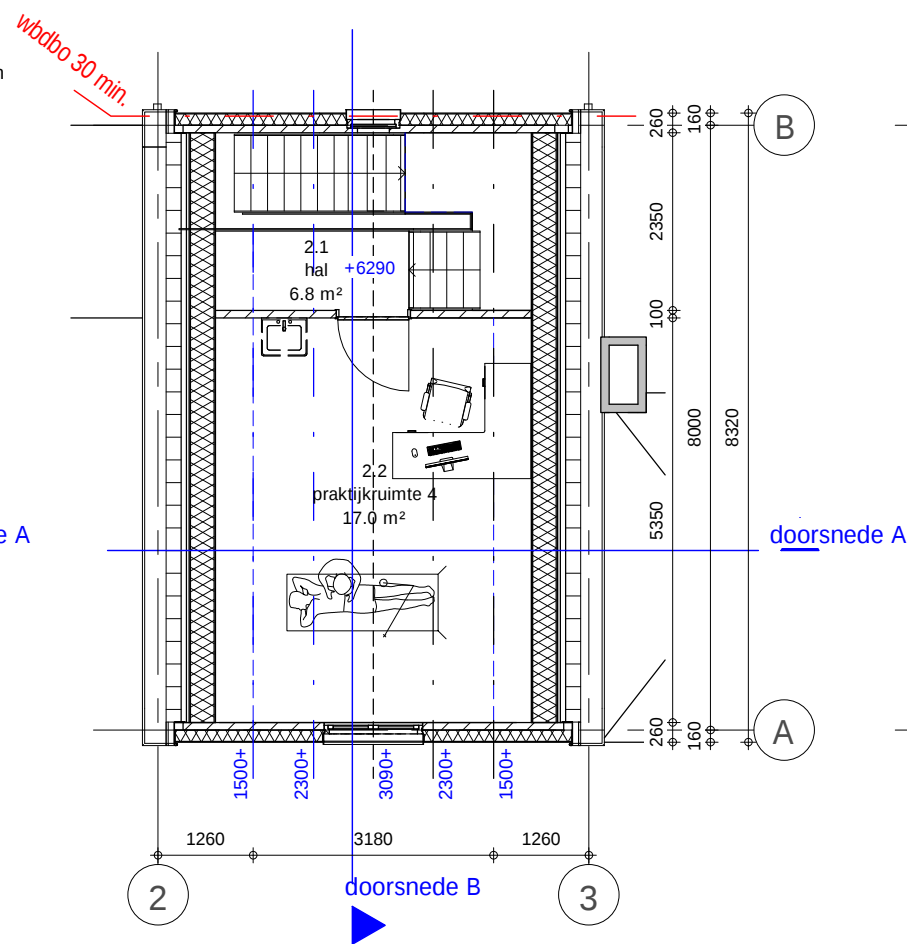


Barlheze

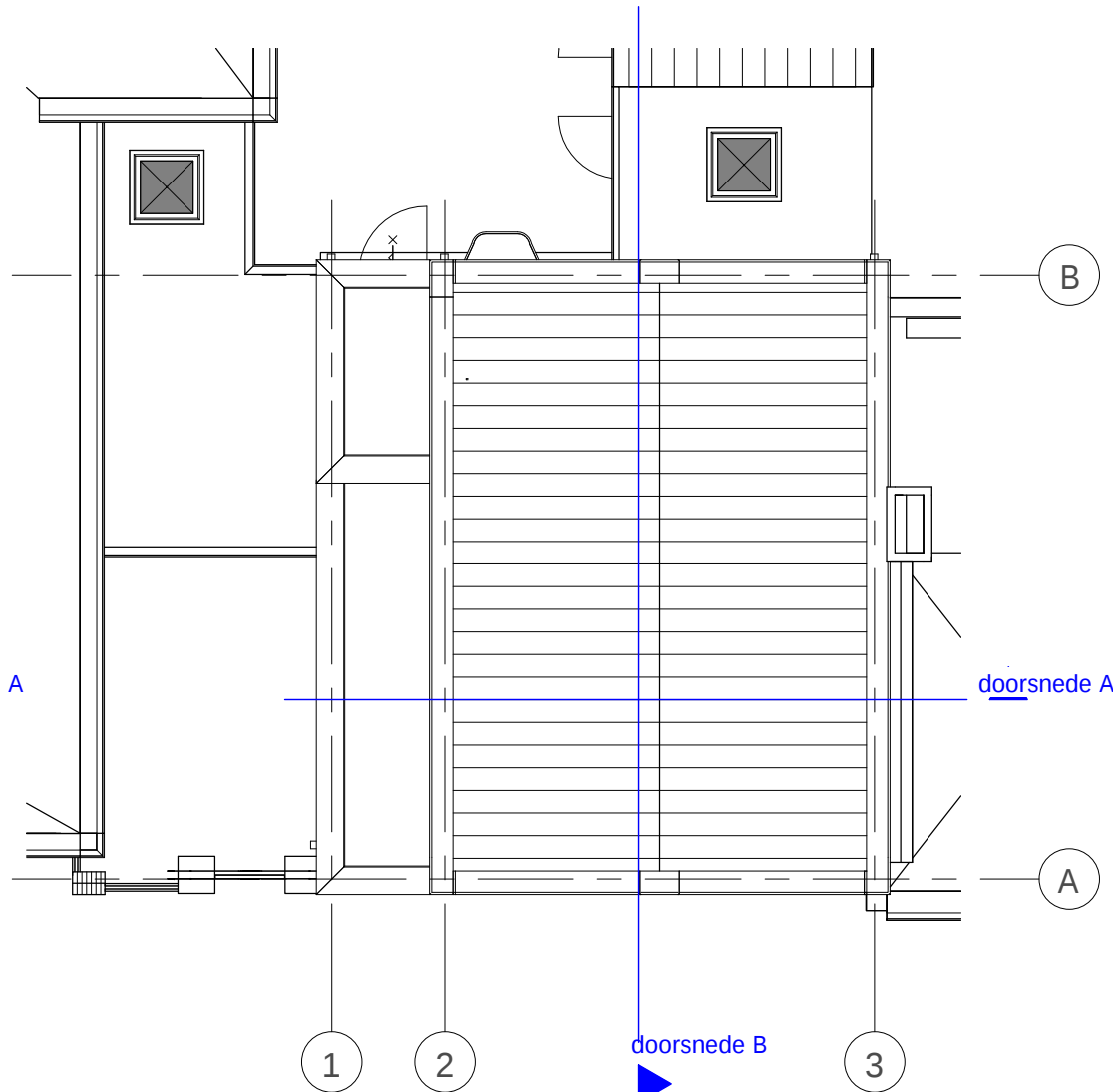




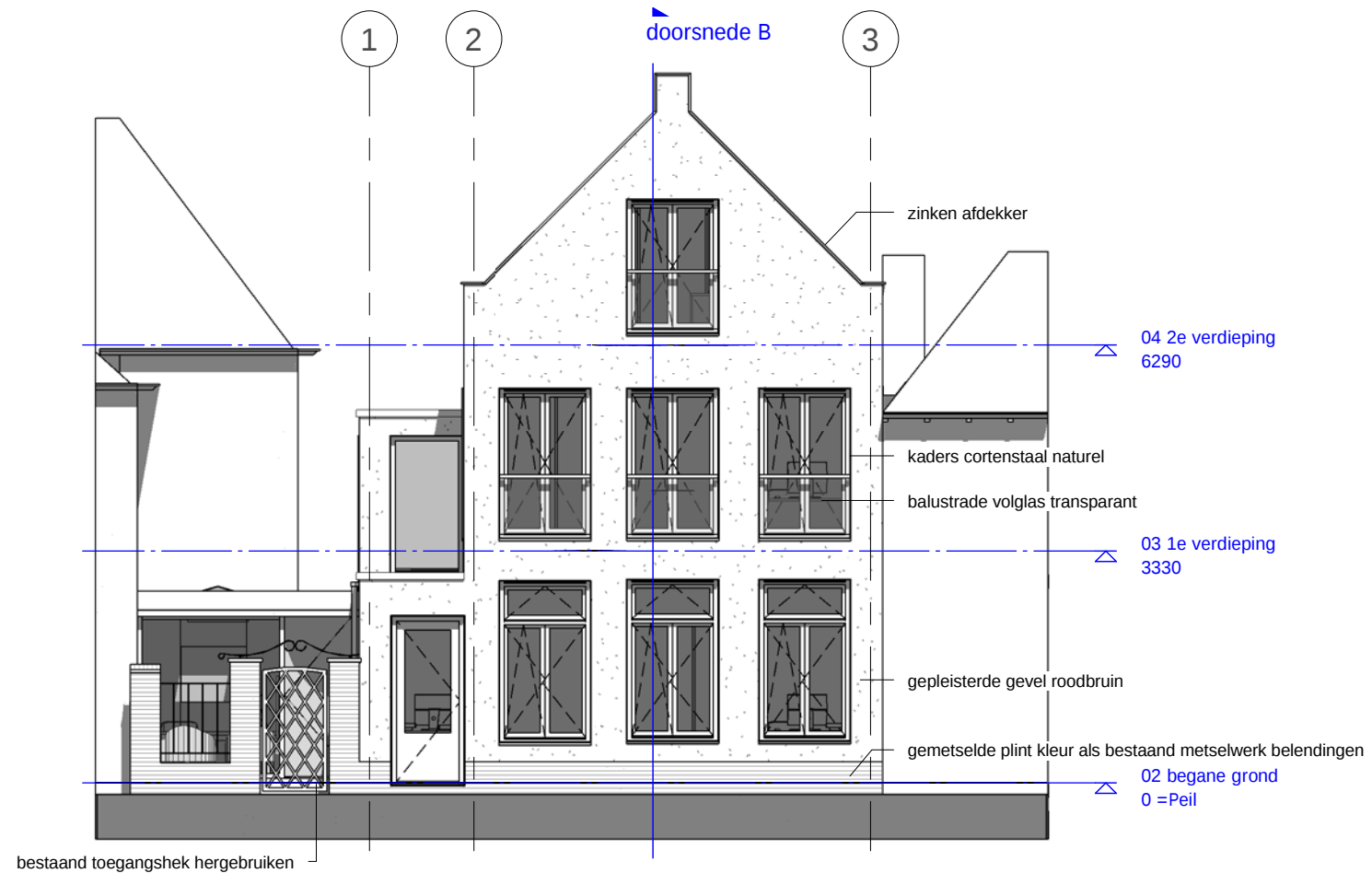
eerste verdieping



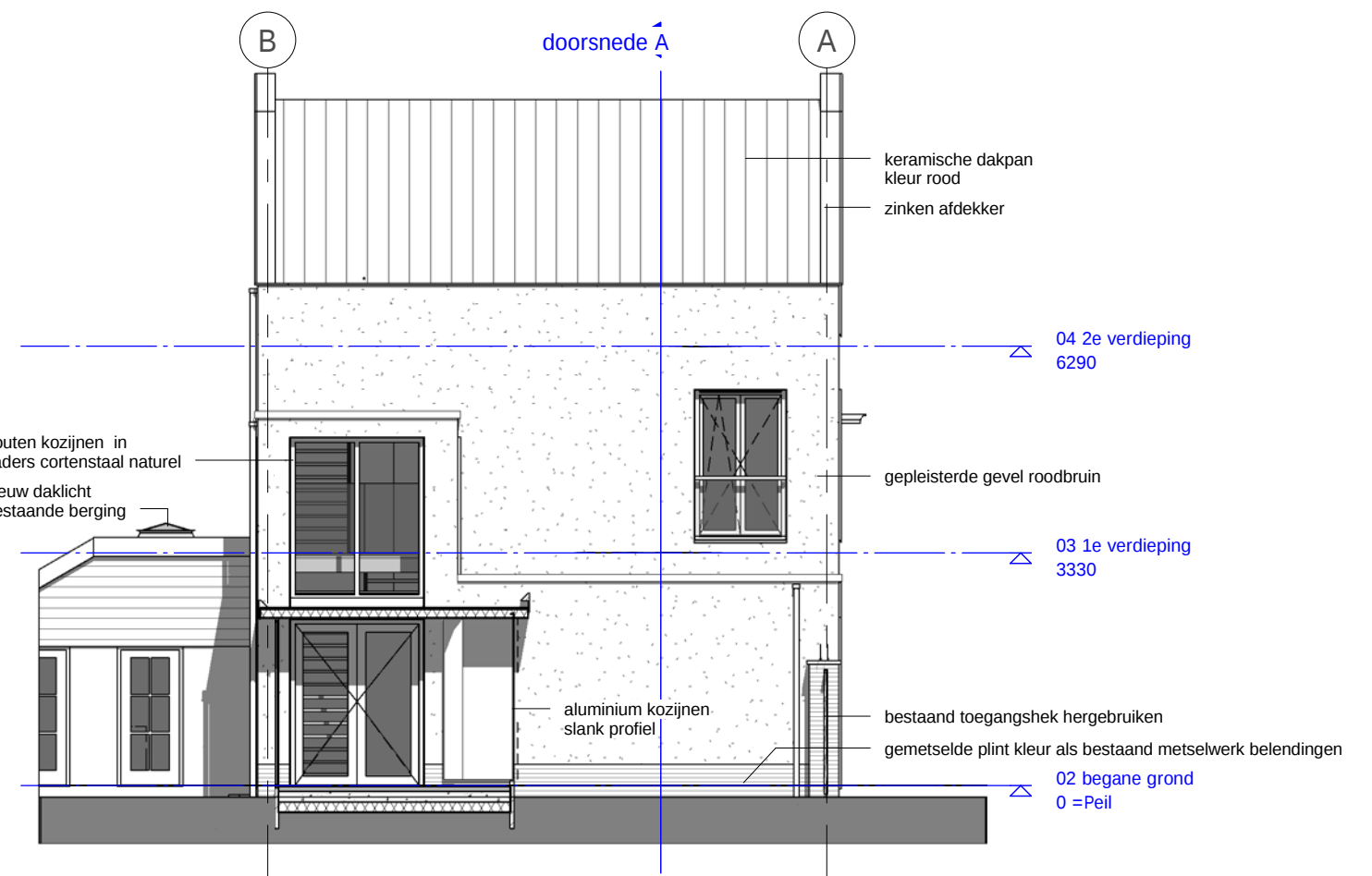
tweede verdieping



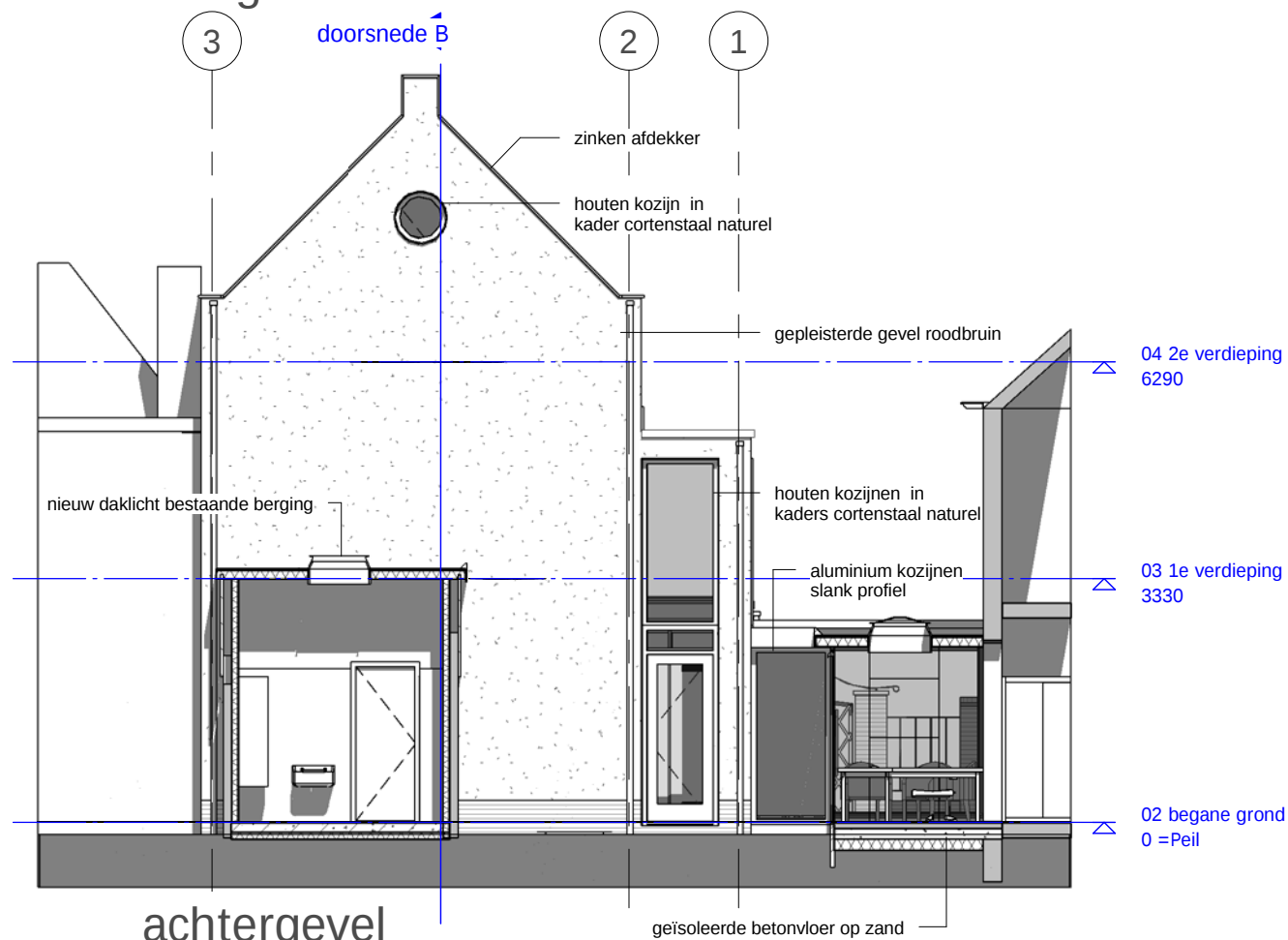
dakaanzicht



voorgevel Barlheze



linker zijgevel



achtergevel

geïsoleerde betonvloer op zand

project : **Uitbreiding Rozengracht 22 Zutphen**
opdrachtgever : **Praktijk Makkink**
fase : **Aanvraag Omgevingsvergunning**

formaat : **A3**
schaal : **1 : 100**
datum : **27.03.2012**

wijz. a :
wijz. b :
wijz. c :
wijz. d :
wijz. e :
wijz. f :

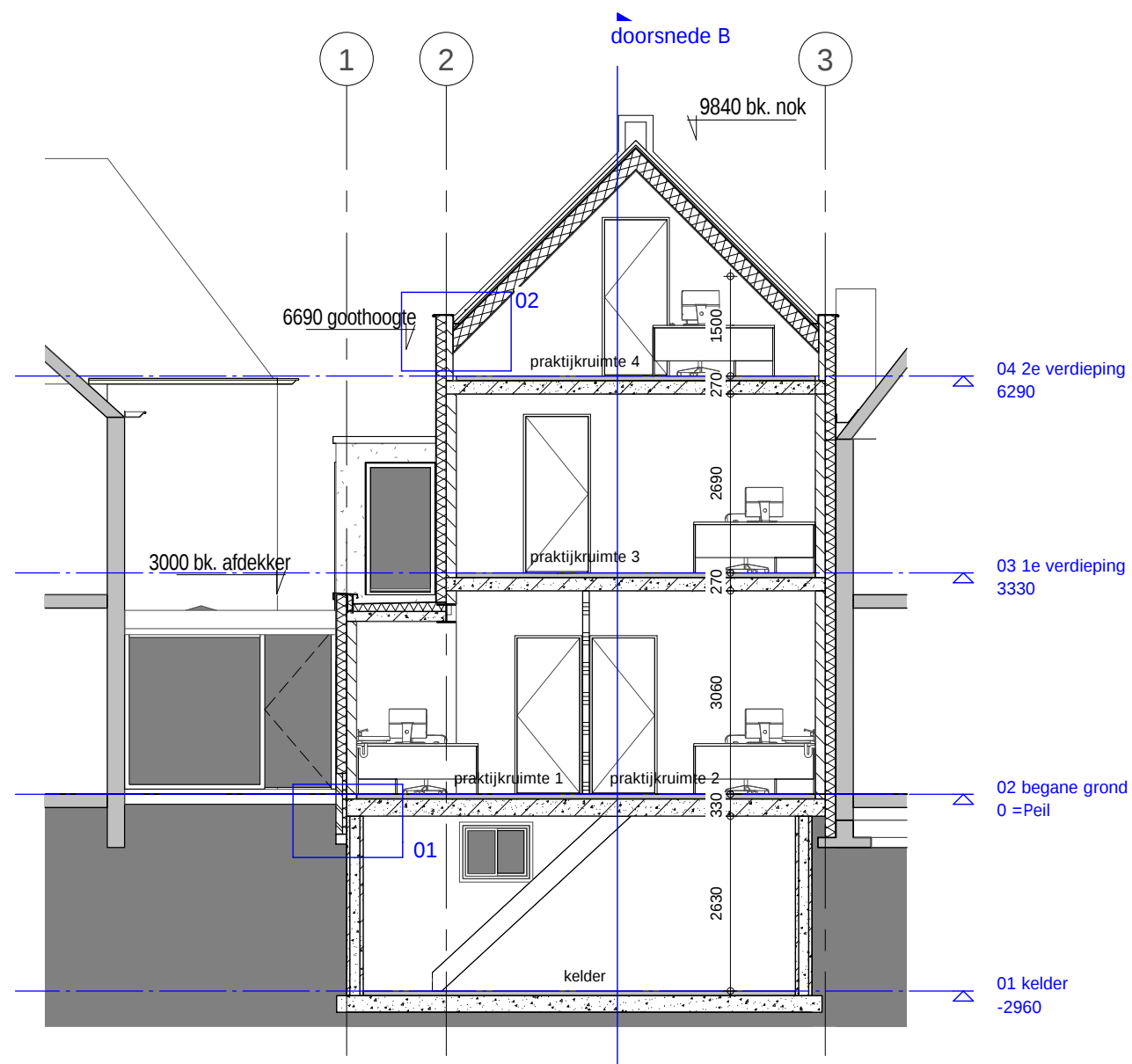
werknr. : **10.009**
tek.nr. :

AO.A01

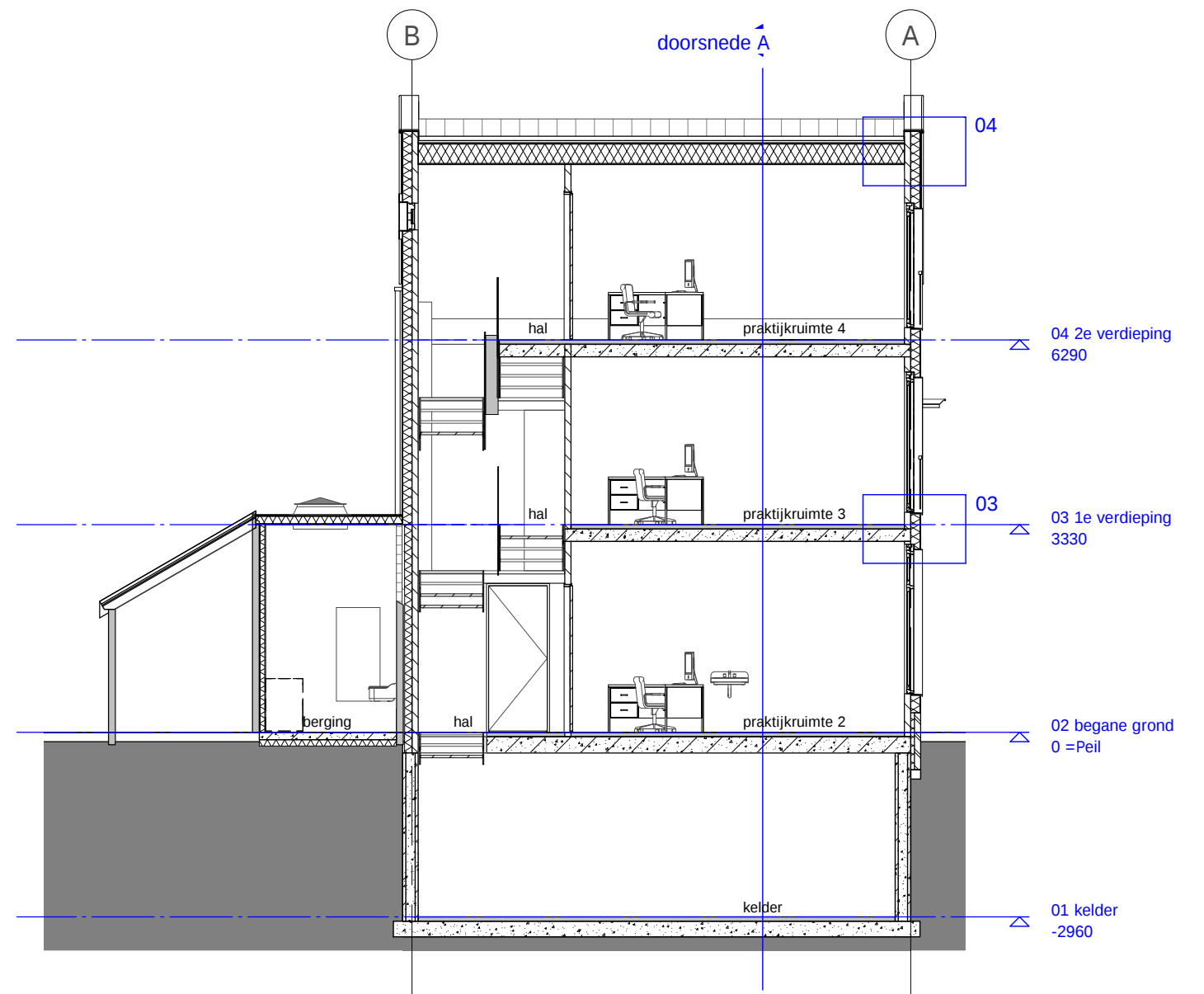
onderwerp : **gevels**

Waterstraat 3
7201 HM Zutphen
0031 (0)575 511488
zutphen@attika.nl
www.attika.nl

attika architecten



doorsnede A



doorsnede B

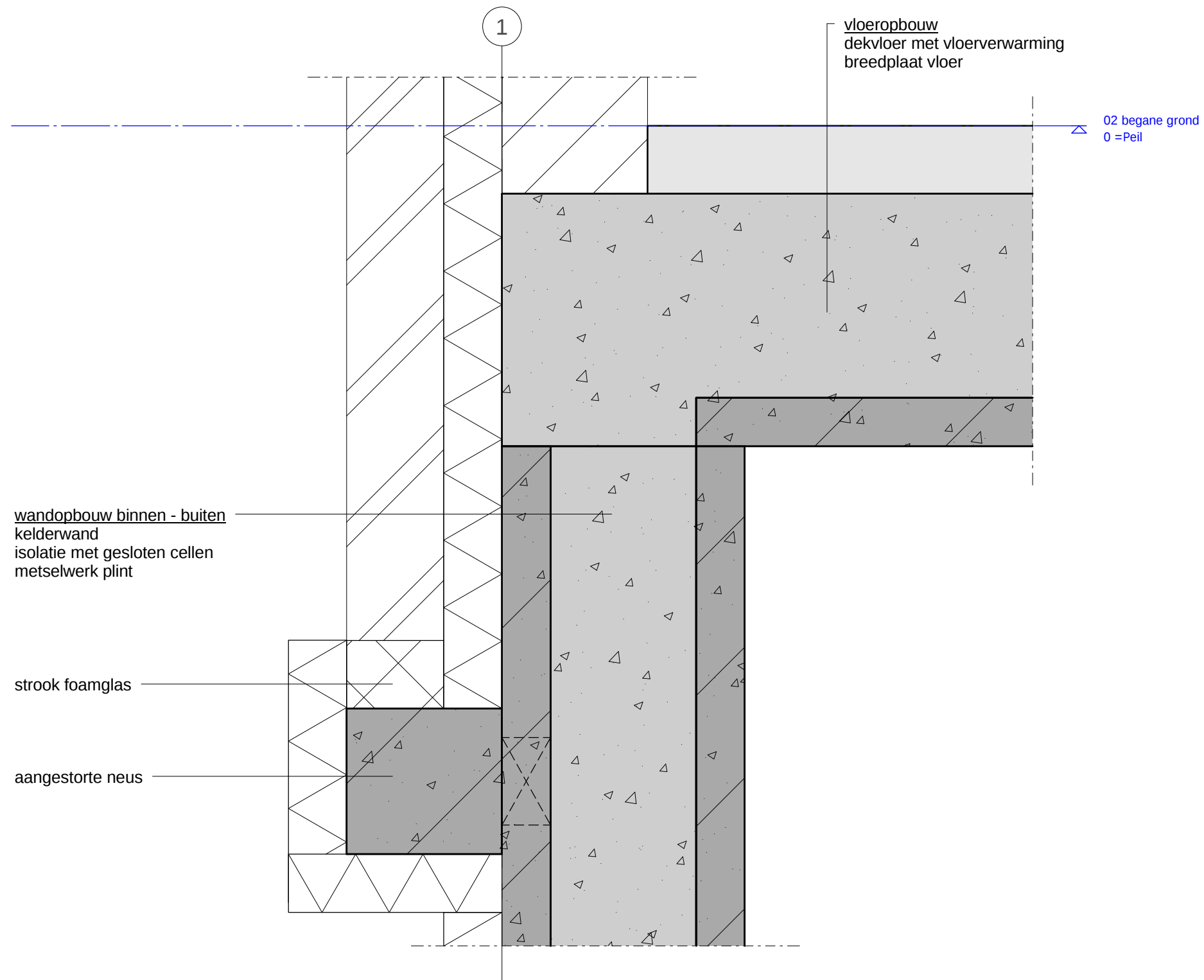
- kozijnen

- alle houten buitenkozijnen zijn van meranti en moeten voldoen aan de KVT '95
- aluminium buitenkozijnen n.t.b.

- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2

De hoofddraagconstructie heeft een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van minimaal ??? minuten ter beoordeling van de constructeur

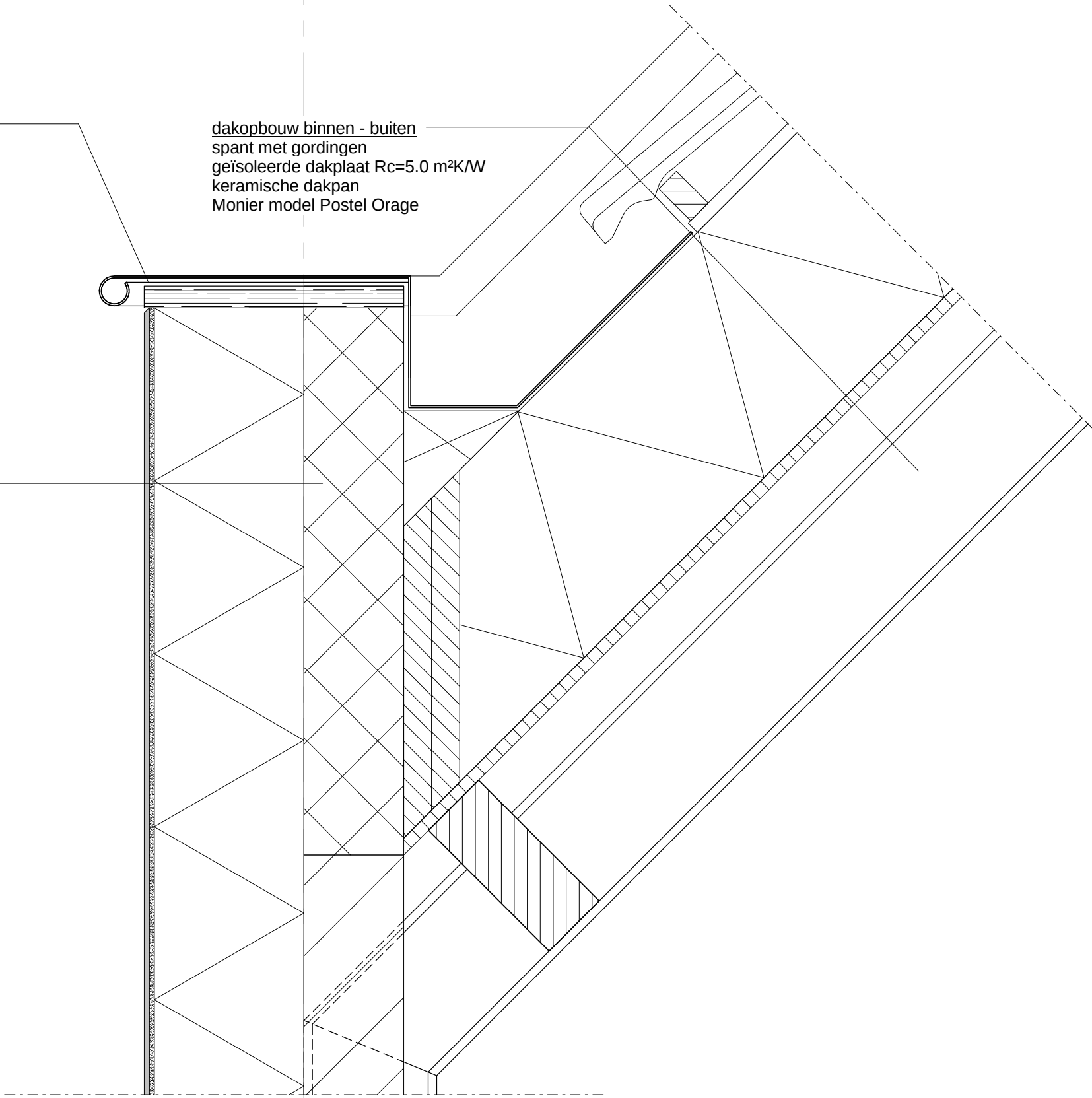
00_02_tekeninglijst details								
detailnr.	schaal	datum	wijz. A	wijz. B	wijz. C	wijz. D	wijz. E	wijz. F
01	1:5	27.03.2012						
02	1:5	27.03.2012						
03		27.03.2012						
04		27.03.2012						
05		27.03.2012						

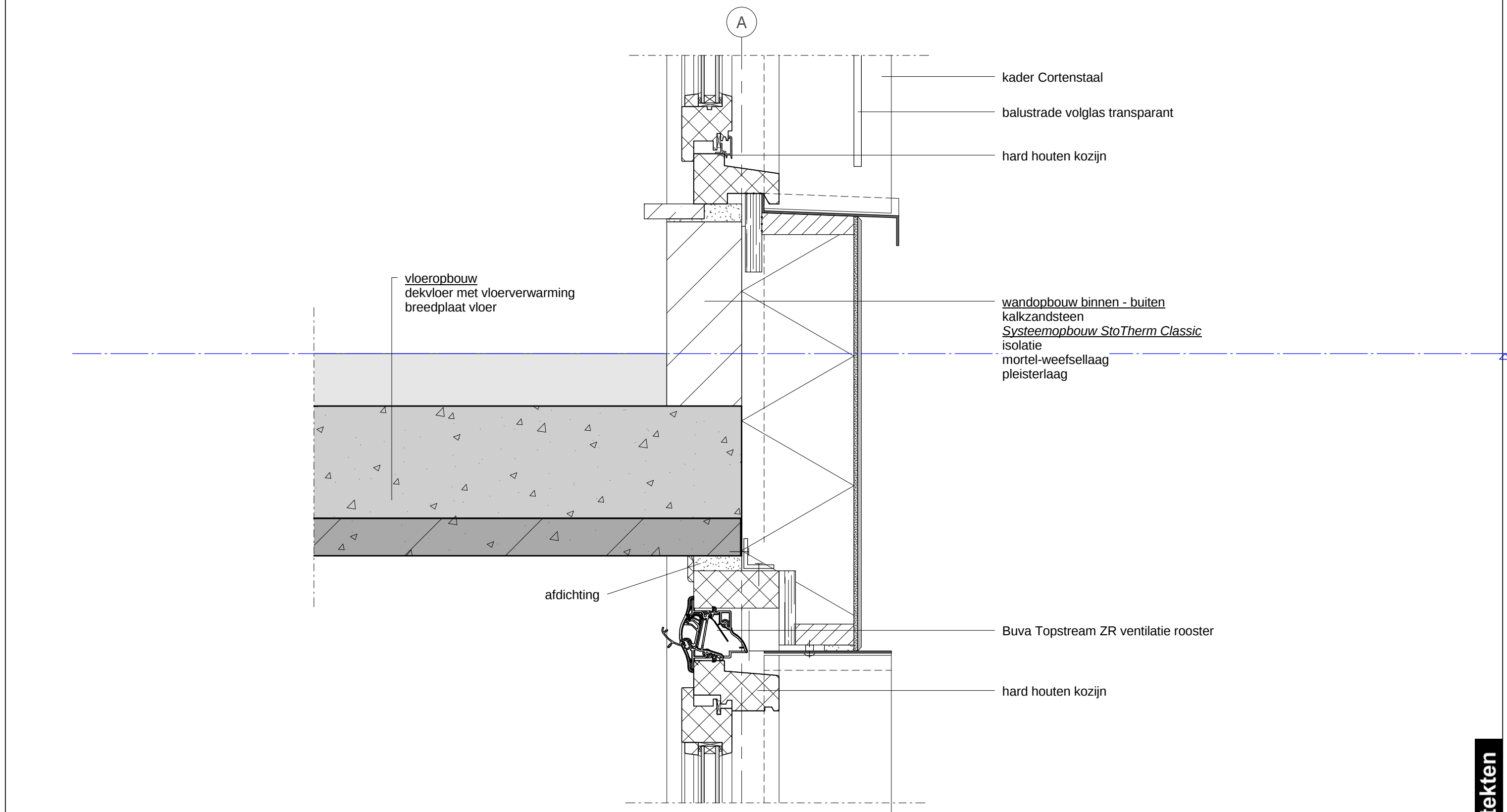


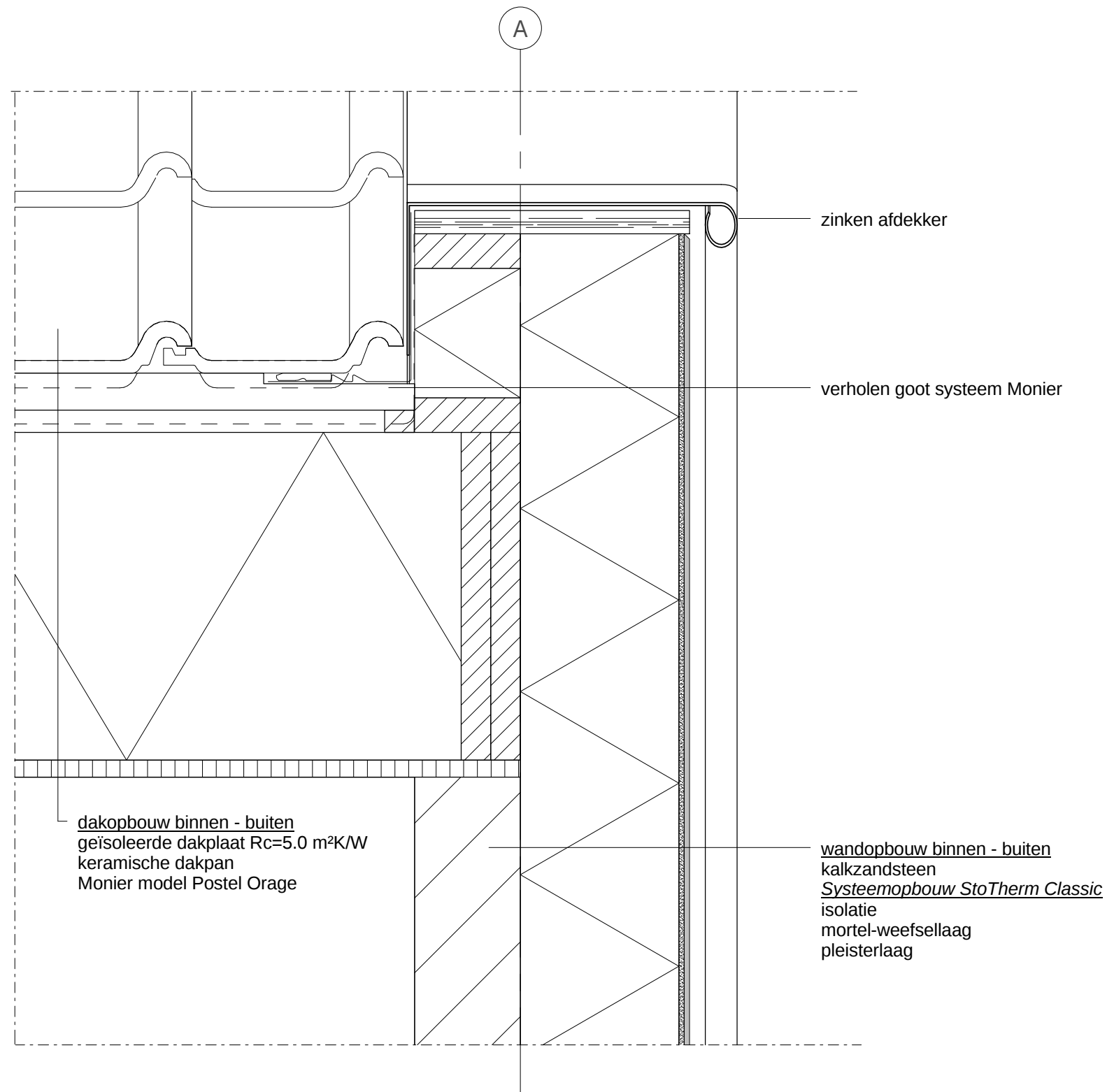
zinken afdekker

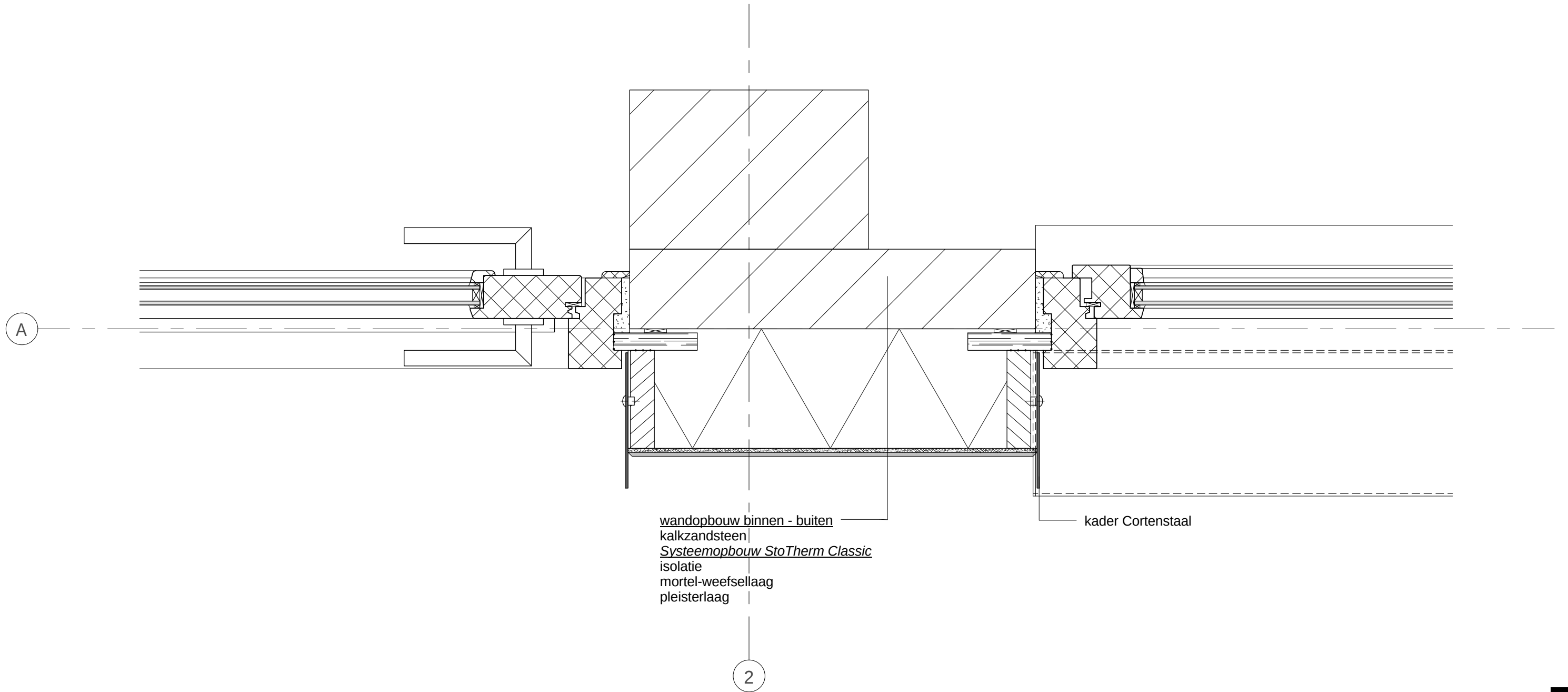
dakopbouw binnen - buiten
spant met gordingen
geïsoleerde dakplaat Rc=5.0 m²K/W
keramische dakpan
Monier model Postel Orage

wandopbouw binnen - buiten
cellenbeton
Systeemopbouw StoTherm Classic
isolatie
mortel-weefsellaag
pleisterlaag

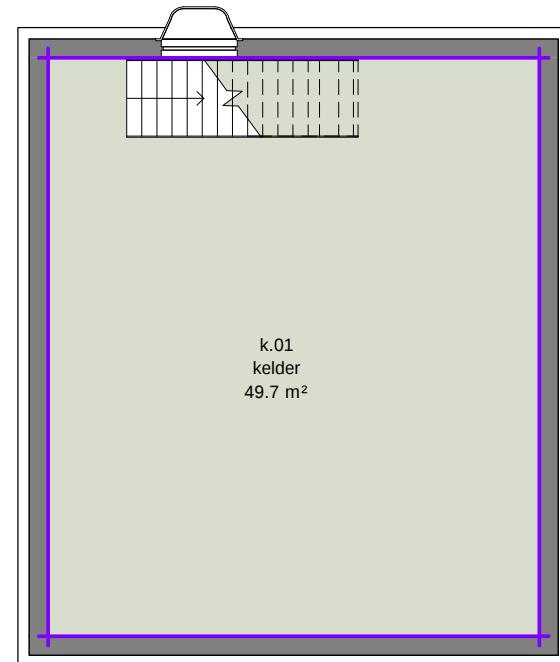




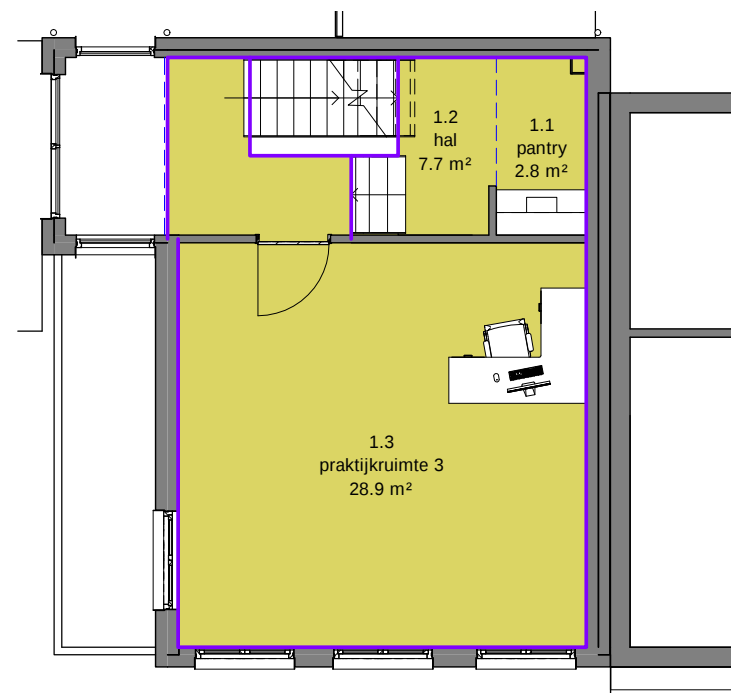




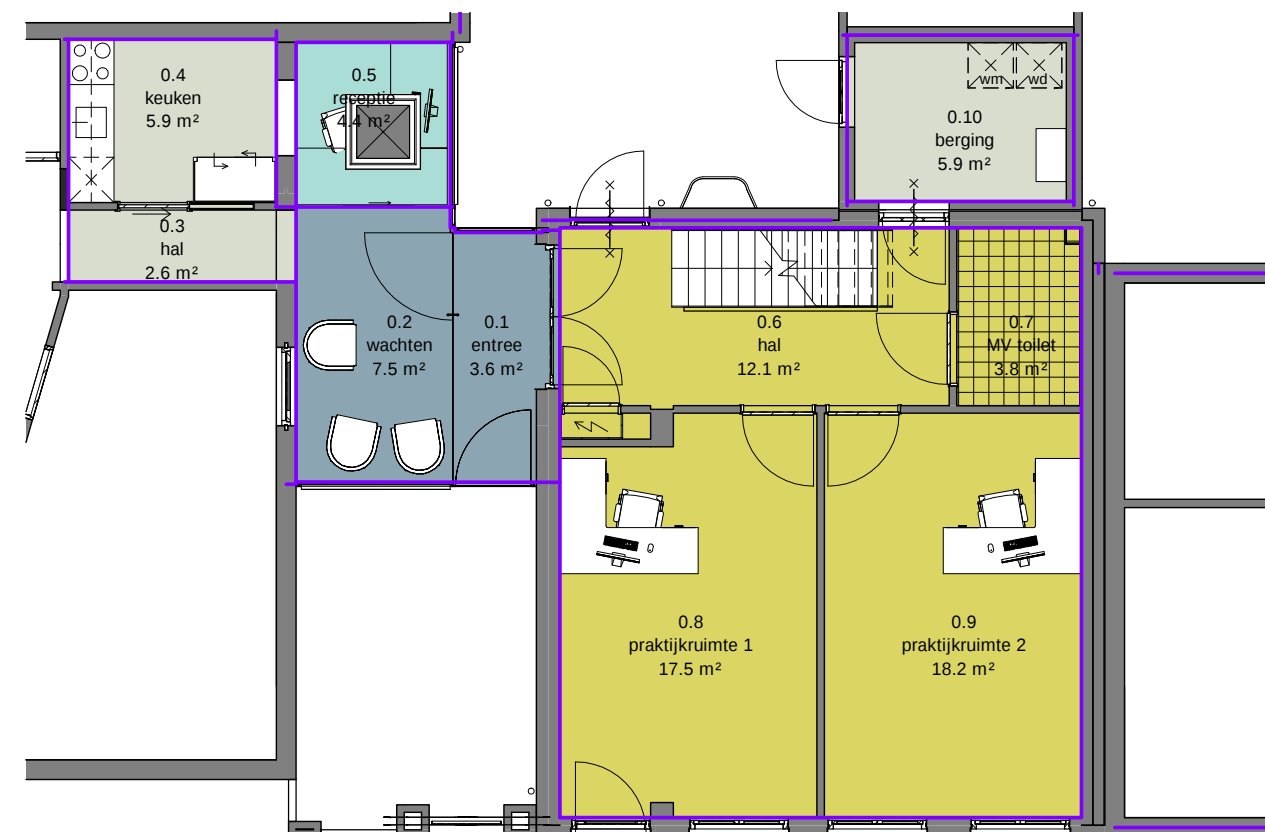
- bijeenkomstfunctie
- gezondheidszorgfunctie
- kantoorfunctie
- overige gebruiksfunctie



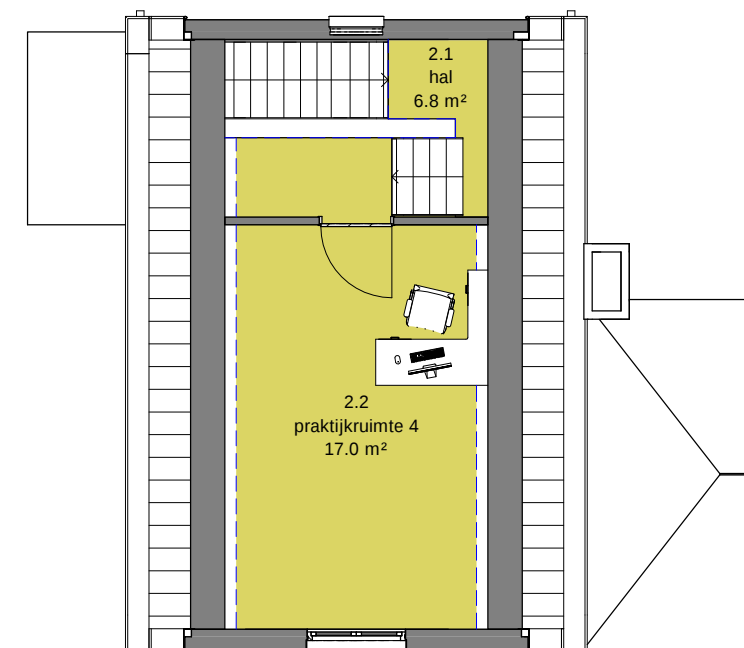
kelder



eerste verdieping



begane grond



tweede verdieping

02_00_gebruikersoppervlakte en -functie (GO)		
niveau	gebruiksfunctie	oppervlakte
02 begane grond	bijeenkomstfunctie	12.2 m²
		12.2 m²
02 begane grond	gezondheidszorgfunctie	53.8 m²
03 1e verdieping	gezondheidszorgfunctie	39.9 m²
04 2e verdieping	gezondheidszorgfunctie	24.1 m²
		117.9 m²
02 begane grond	kantoorfunctie	4.4 m²
		4.4 m²
01 kelder	overige gebruiksfunctie	49.7 m²
02 begane grond	overige gebruiksfunctie	9.1 m²
02 begane grond	overige gebruiksfunctie	6.6 m²
		65.4 m²
		199.9 m²

