

Ideeën over een vrijstaand huis met vier 4-kamer appartementen

1 Inleiding

Al eerder heb ik de notitie: “Nieuwe ideeën over een vrijstaand huis met vier appartementen” geschreven. Dit zijn 3-kamer appartementen omdat het huis net te smal is om de slaapkamer op de 1^e verdieping in tweeën te splitsen. Als het huis 12 m breed in plaats van 11 m breed gekozen wordt, dan is dit wel mogelijk. In de eerdere notitie begint het dak op een hoogte van 4,3 m en is de dakhoeck 45°. Dit heeft als nadeel dat er in de zijmuur van de slaapkamer en de badkamer op de 1^e verdieping een schuin deel zit. Als de hoogte van de zijmuren 5,6 m gekozen wordt dan is dit niet het geval. De vloer van de zolder kan dan ook op de zijmuren geplaatst worden. De dakhoeck wordt nu 35° gekozen waardoor het huis toch ongeveer even hoog blijft.

Het huis wordt 12 m breed en 13,2 m diep. Het huis wordt in vier gelijke delen gesplitst en elk deel heeft dus een breedte van 6 m en een diepte van 6,6 m. Het grondoppervlak van elk huis is dus $6 * 6,6 = 39,6 \text{ m}^2$. Het huis ziet eruit als een grote vrijstaande villa maar in werkelijkheid is het dus een blok van vier. In hoofdstuk 3 van mijn openbare notitie “Ideeën over realisatie van acht of zestien bouwpercelen in Boskant worden vier van dergelijke huizen toegepast. Twee huizen liggen naast elkaar en twee huizen liggen achter elkaar. De percelen zijn 9,5 m breed en 11,6 m diep en het perceeloppervlak is dus $9,5 * 11,6 = 110,2 \text{ m}^2$. De afstand tussen twee naast elkaar liggende huizen is 10 m. De afstand tussen twee achter elkaar liggende huizen is ook 10 m. Deze toepassing van de huizen wordt weergegeven in figuur 2.

Elk appartement heeft een 9,5 m brede en 5 m diepe voor- of achtertuin. Aan de zijkant van elk appartement ligt ook nog een 3,5 m brede strook tuin. Het oppervlak van de tuinen en het paadje naar de voordeur is $110,2 - 39,6 = 70,6 \text{ m}^2$. Aan de achterkant van de achterste vier percelen ligt voor elk appartement een 2,75 m brede en 3,5 m diepe schuur op eigen grond. Het perceeloppervlak van de schuur is $2,75 * 3,5 = 9,6 \text{ m}^2$. Het totaal perceeloppervlak is dus $119,8 \text{ m}^2$. De voordeuren en de schuren zijn bereikbaar middels een 1,5 m breed pad dat aan beide zijkanten van de percelen loopt. Tussen de tuinen van de twee achterste huizen en de schuren loopt ook nog een 2,5 m breed pad. In eerste instantie werd ervan uitgegaan dat deze paden gemeentegrond zijn maar men kan ze ook bij de percelen trekken. Men moet elkaar dan wel het recht van overpad geven. Aan de voorkant liggen acht, 2,375 m brede en 5 m diepe parkeerplaatsen op gemeentegrond voor twee blokken. Een appartement heeft twee slaapkamers en een badkamer op de 1^e verdieping en een zolder en is bedoeld voor een tweepersoons huishouden of voor een gezin met kinderen.

2 Beschrijving van het huis en de appartementen

Het huis heeft een dak waarvoor de dakhoeck 35° is en dat begint op een hoogte van 5,6 m. Doordat het huis 13,2 m diep is, is er op de kant van het dak die naar het zuiden gericht is plaats voor drie rijen van twaalf zonnepanelen van $1,1 * 1,75 \text{ m}$ en 430 W piek en dus voor 36 panelen. Alle zonnepanelen liggen op het dak dat hoort bij de twee linker appartementen. Bij verhuur is dit geen probleem maar bij koop moet het gebruik van dit dak dus gedeeld worden met de twee rechter appartementen en daar moeten de eigenaars van de linker appartementen mee akkoord gaan.

De voordeuren van het voorste en het achterste appartement liggen naast elkaar in de zijgevels. Elk appartement heeft ook een voor- of achterdeur naar de tuin. Het huis is symmetrisch om twee assen (uitgezonderd de zonnepanelen die maar op één kant van het dak liggen). Een tekening van het huis wordt gegeven in figuur 1. Het onderste plaatje geeft voor de begane grond een vooraanzicht over de trap naar boven en voor de 1^e verdieping een aanzicht net achter de binnenmuur. Het bovenste plaatje geeft aan de onderkant een bovenaanzicht van de begane grond en aan de bovenkant een bovenaanzicht van de 1^e verdieping.

In figuur 1 wordt aangenomen dat de buitenmuren en de muren die de appartementen van elkaar scheiden 0,3 m dik zijn, dat het dak 0,3 m dik is, dat de vloeren 0,2 m dik zijn en dat de binnenmuren 0,1 m dik zijn. De slaapkamers op de 1^e verdieping hebben elk een groot raam in de voor- of de achterzijgevel. De zolder heeft een groot raam in de voor- of de achtergevel.

In het bovenaanzicht worden alleen de deuren weergegeven. Het dak heeft inwendig een hoogte van 4,2 m waardoor er boven de 1^e verdieping nog een zeer grote zolder is. De 1^e verdieping is bereikbaar met een vaste rechte trap. De zolder is bereikbaar met een vaste trap waarin twee 90° bochten zitten. Deze trap komt uit op de zolder tegen de binnenmuur. De zolder heeft aan de linkerkant een ongeveer 1,3 m hoog muurtje zodat de inwendige breedte van de kamer 4 m is. Het trapgat heeft een vast hekje aan de zijkant en een afsluitbaar hekje daar waar de trap op de zolder uitkomt. De zolder kan gebruikt worden als kinderkamer. Als er alleen ramen in de voor- en de achtergevel aangebracht worden dan is er kunstlicht nodig in de hal, het toilet beneden, de overloop, de badkamer en de trap naar de zolder. Omdat de zijdelingse afstand tussen de huizen 10 m is, is het echter ook mogelijk om ramen in de zijgevels te maken. De zolder kan alleen ramen in de voor- of achtergevel hebben. Deuren worden wel maar ramen worden niet weergegeven.

De begane grond wordt beschreven voor het appartement links voor. De 1^e verdieping wordt beschreven voor het appartement links achter. De zolder bestaat uit maar één vertrek en wordt verder niet beschreven. De kant van de voordeur wordt nu de voorkant van een appartement genoemd.

De voordeur komt uit op een hal. Rechts naast de voordeur ligt de meterkast. Aan de rechterkant ligt de deur naar de woonkamer. Aan de linker achterkant van de hal ligt de rechte trap naar de 1^e verdieping. Aan de rechter achterkant van de hal ligt het toilet. De woonkamer heeft een groot raam aan de rechterkant. Het keukenblok ligt aan de linkerkant. De trap naar de 1^e verdieping loopt aan de bovenkant een stukje boven het keukenblok maar dat is geen bezwaar.

De trap naar de 1^e verdieping komt uit op een L-vormige overloop. Aan de linkerkant van de overloop liggen de deuren naar twee slaapkamers die allebei even groot zijn. Aan de voorkant van de overloop ligt de deur naar de badkamer. Tegenover deze deur begint de trap naar de zolder. Die heeft eerst een 90° bocht naar rechts, halverwege een vlak stukje en dan weer een 90° bocht naar rechts. Daardoor ligt de bovenkant van deze trap op de zolder tegen de binnenmuur van het voorste en het achterste appartement.

De badkamer heeft een douche in de ruimte vóór de trap met daarnaast een 2^e toilet. De badkamer heeft één wastafel met daarnaast ruimte voor een wasmachine. Het nuttig vloeroppervlak van de begane grond en de 1^e verdieping is samen ongeveer 66 m². Het nuttig vloeroppervlak van de zolder is ongeveer 23 m². Het totaal nuttig vloeroppervlak van het gehele appartement is dus ongeveer 89 m². Hier komt nog bij dat elk appartement een schuur heeft met een nuttig vloeroppervlak van ongeveer 12 m² wat het totaal nuttig oppervlak op ongeveer 101 m² brengt.

De acht parkeerplaatsen vóór twee blokken liggen niet op eigen grond en het oppervlak daarvan mag dus niet meegeteld worden. Als één parkeerplaats per appartement te weinig is dan kunnen er links van het plan nog een paar extra parkeerplaatsen gemaakt worden.

Indien de gemeente één of meerdere van deze percelen verkrijgt, dan kan zij overwegen om de huizen te laten bouwen door een woningbouwvereniging die ze dan kan verhuren. Het is ook mogelijk om er koophuizen voor starters of bejaarden van te maken waar de koper wel zelf in moet gaan wonen. Voorkomen moet worden dat een geheel huis eigendom wordt van een belegger die de afzonderlijke appartementen gaat verhuren tegen exorbitante huurprijzen.

Ik ben werktuigbouwkundig constructeur en geen architect. De in figuur 1 gegeven tekeningen zijn alleen bedoeld om een indruk te geven van een vrijstaand huis dat gesplitst is in vier appartementen en niet om het huis werkelijk mee te bouwen. Een architect zal het huis verder moeten detailleren en moeten nagaan of de door mij gekozen indeling van de vertrekken en trappen in overeenstemming is met de bouwvoorschriften. In mijn openbare notitie: "Ideeën over realisatie van acht of zestien bouwpercelen in Boskant" wordt dit huis toegepast in hoofdstuk 3. Figuur 2 uit deze notitie werd overgenomen als figuur 2. In dit plan is de afstand tussen de huizen 10 m. Dit komt omdat het beschikbare oppervlak waarop gebouwd kan worden begrensd wordt door de 160 m zone van de padelbanen en de 50 m zone van het voetbalveld. Op een ruimer terrein kan de afstand tussen de blokken groter gekozen worden en krijgt men daardoor ook grotere tuinen.

