
Lange Viestraat 4, Utrecht

Project omschrijving & bouwbesluit toetsing



Projectnaam: Lange Viestraat 4, 3511BK, Utrecht

Projectnummer: P2102

Opdrachtgever: Westerhave B.V.

Park Voorn 5

3544 AC

Utrecht

Datum: 21-04-2021

Datum aanvulling: 07-06-2020

Architect: Strijland Architectuur

Contactpersoon: [REDACTED]

Inhoudsopgave

1. Planbeschrijving.....	3
1.1 Situering van het bouwwerk	3
1.2 Huidig en toekomstig gebruik.....	3
1.1 Huidig gebruik.....	3
1.2 toekomstig gebruik	3
1.3 Inhoud en oppervlakte.....	4
1.4 De hoogte	5
1.5 Aantal bouwlagen	5
2. Parkeervoorzieningen.....	5
3. Huidige situatie.....	7
4. Installaties.....	8
5. Geluid.....	8
6. Spuiventilatie	9
7. ventilatieberekeningen.....	9
8. Daglichtberekeningen	9
9. Brandveiligheid.....	10
10. Constructie.....	13
11. Welstand - Gevel.....	14
Bijlage I - Spuiventilatie berekeningen	19
Bijlage II - Daglicht berekeningen	20
Bijlage III - Ventilatie berekeningen.....	21

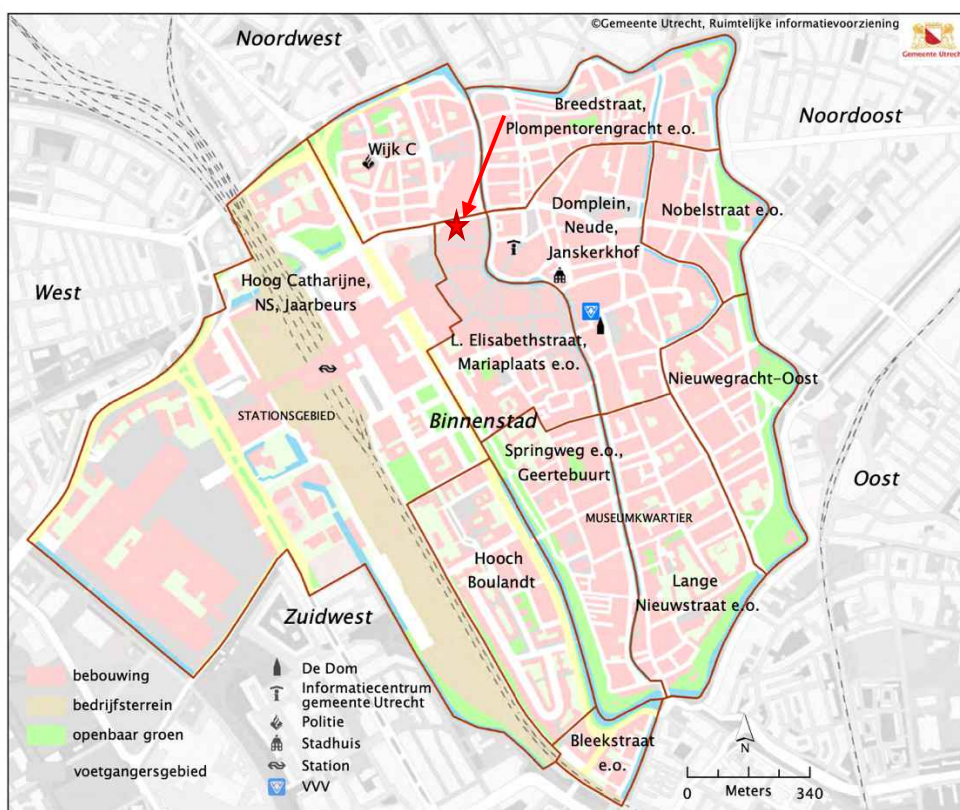
1. Planbeschrijving

1.1 Situering van het bouwwerk

Het gebouw is gelegen aan de Lange Viestraat 4. Dit kavel is gelegen in de wijk :. Elisabethstraat, Mariaplaats e.o.. Het kavel ligt op de grens van drie andere wijken (Wijk C, Breedstraat, Pompoentorengracht e.o. en Damplein, Neude, Janskerkhof). Het kavel is gelegen in het centrum van Utrecht.

Locatie van het gebouw:

Wijknaam BINNENSTAD
Subwijknaam Binnenstad city- en winkelgebied
Buurtnaam L.Elisabethstraat, Mariaplaats e.o.
Subbuurtnaam Lange Elisabethstraat, Mariaplaats e.o.



1.2 Huidig en toekomstig gebruik

1.2.1 Huidig gebruik

Op dit moment staat het pand aan de lange Viestraat 4 leeg. Voorheen was het pand in gebruik door de Rabobank als bezoeklocatie (winkelfunctie) op de begane grond en waren er geldautomaten gevestigd in de façade, de bovenverdiepingen werden als kantoor gebruikt.

1.2.2 toekomstig gebruik

In de toekomstige situatie wordt voorgesteld de huidige indeling van de begane grond te behouden en te verhuren aan een nieuwe huurder. De betaalautomaten zullen worden verwijderd uit de nis. De voormalige kantoorverdiepingen wordt getransformeerd naar woonfunctie. Aangezien de verdiepingshoogten op de eerste en tweede verdiepingen relatief hoog zijn, wordt van de mogelijkheid gebruik gemaakt om binnen het bestaande volume een

extra verdiepingsvloer toe te voegen, hierdoor kan een extra woonverdieping gerealiseerd worden. Dit zorgt ervoor dat op elke verdieping (eerste, tweede en derde verdieping) een aparte woning gerealiseerd kan worden. De eigenaar is voornemens in elke woning maximaal 4 kamers voor kamerverhuur te realiseren.

Dit is conform bestemmingsplan:

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel	ja	ja ³
publieksgerichte dienstverlening	ja	ja ³
horeca in de categorie d2 tot en met a	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met b	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met c	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met d1	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2	ja ¹	nee ²
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
zakelijke dienstverlening	nee ²	nee ²
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	nee ²	nee ²
bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	nee ²
wonen	nee	ja

1 ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders niet is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1;

2 behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang

3 met dien verstande dat een zelfstandige vestiging op de verdieping niet is toegestaan, maar uitsluitend op de 1^e verdiepingevestiging is toegestaan ten dienste van de detailhandel of publieksgerichte dienstverlening die op de begane grond aanwezig is.

1.3 Inhoud en oppervlakte

Huidige situatie

Bruto inhoud gebouw huidige situatie gehele pand: 2265 m³

Bruto vloeroppervlak huidige situatie gehele pand: 653,87 m²

De omgevingsvergunningaanvraag heeft betrekking op de volgende onderdelen (gebruiksoppervlak):

Beganegrond (trappenhuis): 3 m²

Eerste verdieping: 107 m²

Tweede verdieping: 83 m²

Inhoud gebouw: 842 m³

Toekomstige situatie

Bruto inhoud gebouw toekomstige situatie gehele pand: 2265 m³

Bruto vloeroppervlak gebouw toekomstige situatie gehele pand: 751,07 m²

Door het verwijderen van een vloer en het toevoegen van twee nieuwe vloeren wordt extra vloeroppervlak gerealiseerd. Dit gebeurt binnen het huidige volume waardoor de inhoud van het gebouw niet veranderd.

De omgevingsvergunningaanvraag heeft betrekking op de volgende onderdelen (gebruiksoppervlak):

Beganegrond (trappenhuis): 3 m²
 Eerste verdieping: 107 m²
 Tweede verdieping: 83 m²
 Derde verdieping: 83 m²
 Inhoud gebouw: 842 m³

1.4 De hoogte

De maximale goothoogte volgens het bestemmingsplan is 14,5 meter. De huidige goothoogte ligt op 13,7 meter. De goothoogte zal in de toekomstige situatie niet veranderen.

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	MAX. GOOT-HOOGTE	MAX. GEVEL-BREEDTE	Opmerkingen
LANGE VIESTRAAT	2	G		23,0 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	2			15,0 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	4			14,5 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	4	A		16,0 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	6	B		16,0 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	6			16,0 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	6		BS	16,0 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	8	A		15,5 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	8	B		15,5 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	8	C		15,5 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	8			15,5 m	n.v.t.	
LANGE VIESTRAAT	10			22,0 m	n.v.t.	
LAUWERHOF	1			7,5 m	n.v.t.	goothoogte varieert
LAUWERHOF	3			7,5 m	n.v.t.	goothoogte varieert

1.5 Aantal bouwlagen

In de huidige situatie heeft het gebouw vier (4) bouwlagen (kelder, begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping). In de toekomstige situatie zal een extra verdieping gerealiseerd worden waardoor het gebouw in totaal vijf (5) bouwlagen zal hebben (kelder, begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping).

2. Parkeervoorzieningen

Auto's

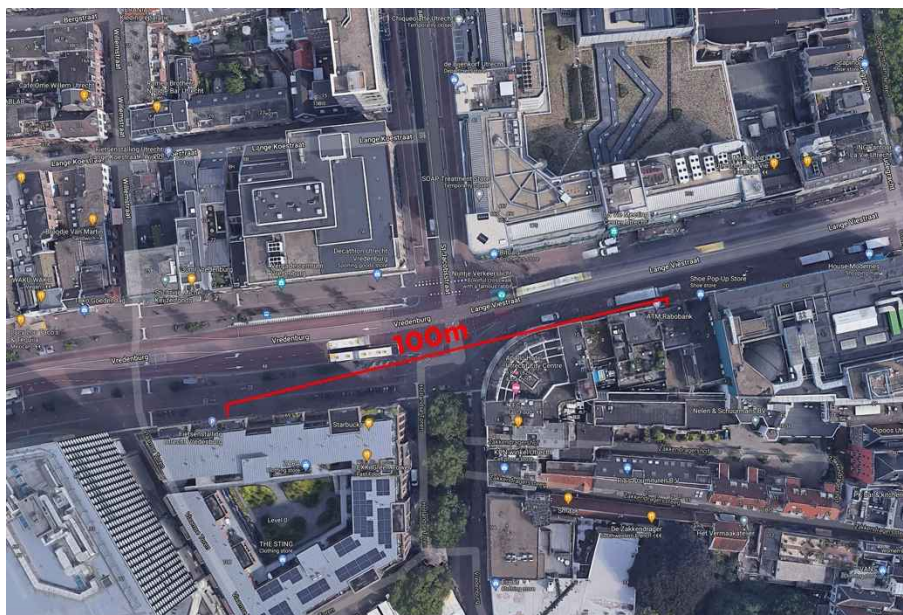
Voor ontwikkelingen in het A1- en A2-gebied die onder de drempelwaarde van 1.500 m² bvo vallen, geldt een minimum parkeernorm van 0. Bij die ontwikkelingen wordt het realiseren van autoparkeerplaatsen dus niet geëist. Daar staat tegenover dat gebruikers van de ontwikkeling niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. (Bron: Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en parkeren))

Fietsen

Bij realisatie van gebouw was geen voorschrift voor bergingen. Daarom geldt het volgende uitgangspunt: "Bij de transformatie van een bestaand gebouw van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie kent het Bouwbesluit 2012 geen voorschrift voor bergingen. Er wordt uitgegaan van het 'rechtens verkregen niveau' of 'niveau bestaande bouw'. De initiatiefnemer moet dan (minimaal) voldoen aan de regels zoals die golden bij de realisatie van het bouwwerk. Als destijds geen (fietsen)berging was voorgeschreven - wat bijna altijd zo is -

dan kan die niet alsnog geëist worden.” (Bron: *Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en parkeren)*)

De verhuurder zal de toekomstige bewoners met fiets actief motiveren een fietsenstalling te huren bij Fietsenstalling Utrecht Vredenburg. Een jaarabonnement voor deze fietsenstalling kost op dit moment €75,67. Deze fietsenstalling ligt op minder dan 2 minuten loopafstand (100 meter) van de Lange Viestraat 4. Hierdoor worden geen problemen/overlast verwacht van fietsen. Dit is ook voor de verhuurder belangrijk omdat dat de verhuurbaarheid van het winkelpand op de begane grond zou kunnen aantasten.



3. Huidige situatie



Foto 1 achterzijde gebouw



Foto 2 dakterras, incl. hekwerk (gezien vanaf het dak)



Foto 3 dakterras



Foto 4 voorgevel



Foto 5 dakterras2



Foto 6 dakterras3



Foto 7 Dak en voorgevel

4. Installaties

De installaties in de kelder en de begane grond blijven ongewijzigd. Omdat er een functieverandering is vanaf de eerste verdieping zullen er aanpassingen gemaakt moeten worden in de installaties.

Verwarming en warm water: De woningen zullen aangesloten blijven op het warmtenet ten behoeve van verwarming met radiatoren en de productie van warm tapwater.

Water: In de badkamer en keuken zullen aansluitingen voor warm en koud water gerealiseerd worden. Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.

Ventilatie: De woonfuncties zullen voorzien worden van natuurlijke toevoerventilatie en mechanische afvoer.

Hemelwaterafvoer: Er zullen geen wijzigingen aangebracht worden in het huidige hemelwaterafvoersysteem. Het huidige hemelwaterafvoer is al gescheiden uitgevoerd van het huishoudelijk afvalwater tot buiten het bouwwerk.

Riolering: De nieuwe sanitaire toestellen zullen aangesloten worden op de bestaande riolering t.b.v. huishoudelijk afvalwater dat al is aangesloten op de openbare riolering. Ook de huidige vuilwaterpomp in de kelder zal behouden blijven.

5. Geluid

Om geluidoverlast tussen de woningen en tussen de begane grond en de woning op de eerste verdieping te voorkomen worden de woningscheidende vloeren uitgevoerd als zwevende dekvloeren.

Daarnaast wordt het trappenhuis zo uitgevoerd dat bewoners geen overlast hebben van geluid in het trappenhuis. Daarom worden de volgende streefwaarden toegepast:

situatie	streefwaarden
Tussen verblijfsruimten van verschillende woningen of tussen verblijfsruimten en besloten ruimten buiten de woning	$D_{nT,A,k} \geq 52 \text{ dB}$, $L_{nT,A} \leq 54 \text{ dB}$
Tussen overige ruimten van verschillende gebouwen onderling	$D_{nT,A,k} \geq 47 \text{ dB}$, $L_{nT,A} \leq 59 \text{ dB}$
Tussen verblijfsruimten binnen een woning*	$D_{nT,A,k} \geq 32 \text{ dB}$, $L_{nT,A} \leq 79 \text{ dB}$
Tussen besloten ruimten in de woning en gemeenschappelijke verkeersruimten	Geen eis

* streefwaarde geldt niet indien de verblijfsruimten met elkaar in verbinding staan, al dan niet middels een deur

6. Spuiventilatie

Het gebouw zal voorzien worden van draai- kiepramen. De woningen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit dit wordt aangetoond door middel van de spuiventilatie berekeningen in bijlage I.

7. ventilatieberekeningen

Om te voorzien in de benodigde ventilatiecapaciteit in de woonfunctie wordt de lucht mechanisch afgevoerd en natuurlijk toegevoerd door middel van de ventilatieroosters in de gevel. Er wordt uitgegaan van de volgende eisen:

Ruimte	Eis
Verblijfsgebied	$\geq 0,9 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$
Verblijfsruimte	$\geq 0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$
Toiletruimte	$\geq 7 \text{ dm}^3/\text{s}$
Badruimte	$\geq 14 \text{ dm}^3/\text{s}$
Keuken	$\geq 21 \text{ dm}^3/\text{s}$ (opstelplaats max. 15 kW)
Meterruimte	$\geq 2 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^3 netto-inhoud van de meterruimte, met een minimum van $2 \text{ dm}^3/\text{s}$

8. Daglichtberekeningen

Het gebouw voldoet aan de daglichteisen, op een aantal plekken wordt de krijtstreepmethode toegepast. De berekeningen zijn terug te vinden in bijlage II.



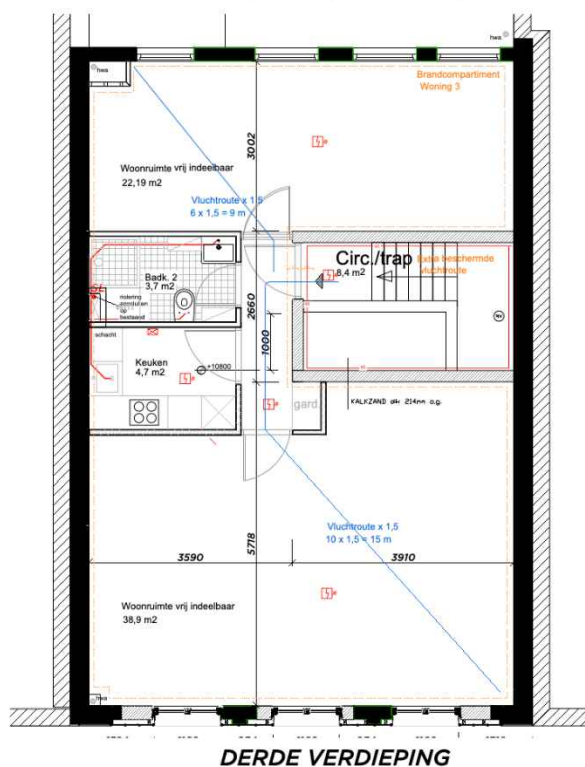
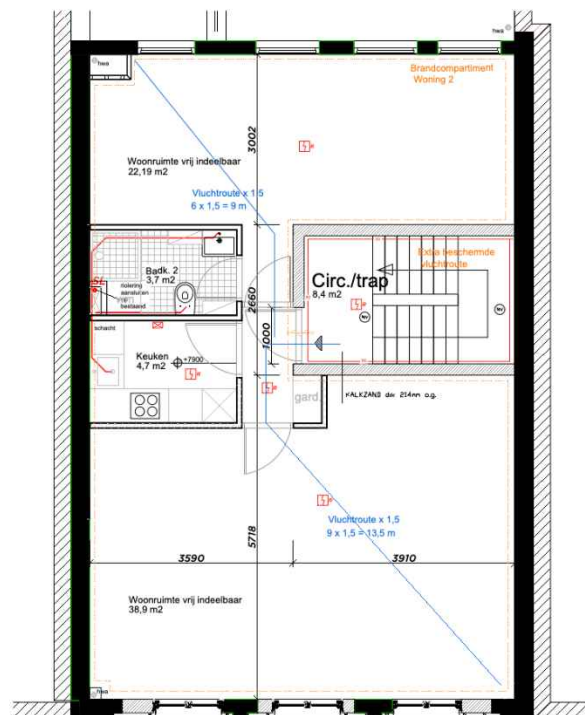
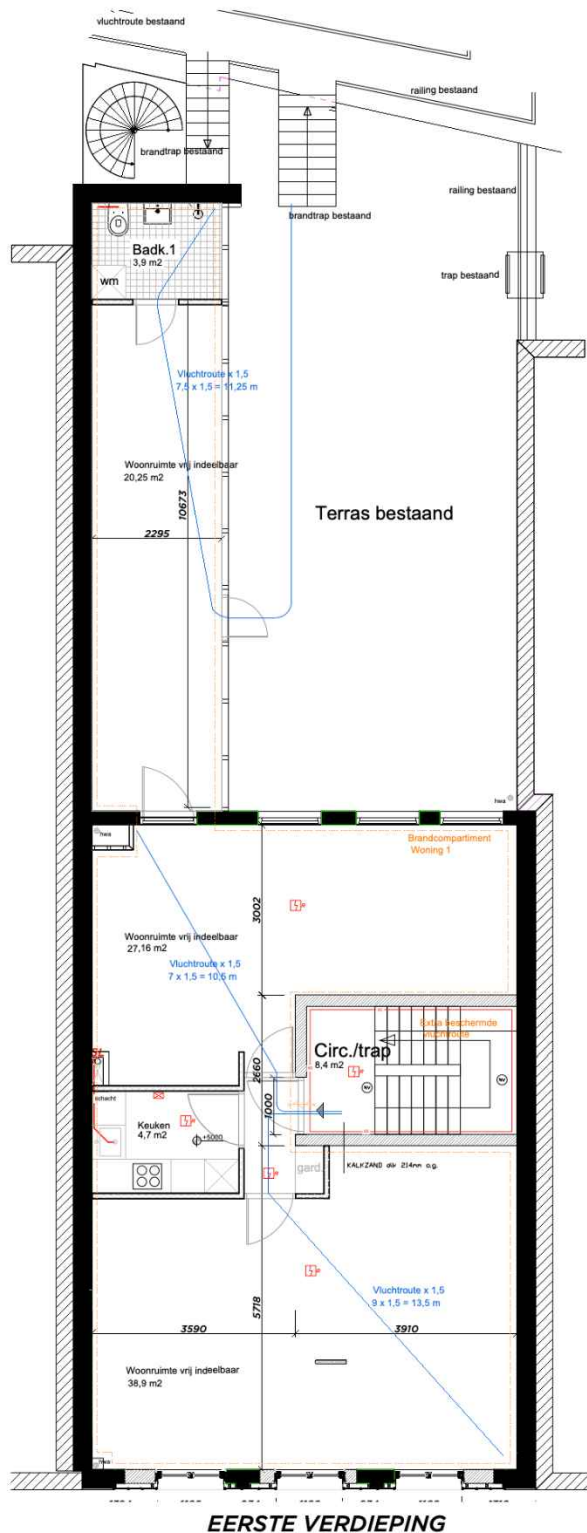
9. Brandveiligheid

De brandveiligheidsmaatregelen zijn ook weergegeven op de bouwkundige tekeningen. De volgende brandveiligheidsmaatregelen zijn toegepast:

- De uitgangen van de woonfuncties grenzen direct aan het trappenhuis;
- Er grenzen uitsluitend woonfuncties aan het trappenhuis;
- De uitgang van het trappenhuis grenst direct aan buiten;
- De woningtoegangsdeuren van portieken worden zelfsluitend uitgevoerd;
- De totale gebruiksoppervlakte is kleiner dan 800 m²;
- De entree van de woningen is altijd lager dan 12,5 m hoogte vanaf peil;
- De woningen zijn kleiner dan 150 m²;
- Er grenzen minder dan zes woonfuncties aan het trappenhuis;

- Het trappenhuis wordt uitgevoerd als **extra beschermde vluchtroute**;
- Elke woning (woning 1 → 1^e verdieping, woning 2 → 2^e verdieping, woning 3 → 3^e verdieping) is een apart brandcompartiment;
- Alle woningen en het trappenhuis worden uitgerust met rookmelders. De rookmelders zullen geplaatst worden in de wooneenheden, de gezamenlijke keuken en de verkeersruimte.
- De vluchtroute loopt via het trappenhuis welke direct aan buiten grenst
- Omdat er maximaal 4 wooneenheden (kamers) per woning gerealiseerd zullen worden is er geen extra wdbbo eis tussen de kamers
(<http://www.bouwbesluitinfo.nl/media/download/infoblad-kamergewijze-verhuur-bouwbesluit-2012.pdf>)
- In de gezamenlijke keukens en gang zal een draagbaar blustoestel aanwezig zijn
- Wegens de vrije indeelbaarheid van de vrij indeelbare verblijfsruimte is de vluchtwegafstand gecorrigeerd met 1,5. De gecorrigeerde loopafstand is in alle gevallen <30 meter. (Vluchtroutes zijn aangegeven op onderstaande tekeningen)





11. Welstand - Gevel

Het gebouw is niet monumentaal, maar ligt wel in een gebied “beschermde stadsgezichten” (zie analysekaart “Welstand Binnenstad”. Wat betreft Architectuur- en bouwhistorische waarden valt het gebouw in de categorie: Overige waarden (zie “bestemmingsplan Binnenstad Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart”).

De massa van het gebouw verandert niet ten opzichte van de voorgaande situatie. Door het toevoegen van een extra verdieping, inpandig, is echter een aanpassing van de gevel indeling noodzakelijk. Zoals op de afbeeldingen in het “historisch overzicht gevels Lange Viestraat 4” te zien heeft de gevel aan de Lange Viestraat 4 verschillende transformaties ondergaan. Op dit moment heeft de gevel een echte kantooruitstraling terwijl in de voorgestelde situatie het gebouw als winkel en woongebouw gebruikt zal gaan worden. Om deze redenen is het naar ons inzien ook wenselijk om ook de gevelbeplating te vervangen wat voor een andere uitstraling van het gebouw zal zorgen, beter passend bij de nieuw voorgestelde functie. Gekozen is om de reflecterende glazen gevelpanelen te vervangen voor recyclebare messing gevelplaten. De messingplaten zullen de gevel een hoogwaardige uitstraling geven, zoals een gebouw in een prominente straat als de Lange Viestraat verdient (zie materiaalstaat voor exacte gegevens materialisering). De gekozen gevel indeling zorgt er ook voor dat de individuele identiteit van het gebouw behouden blijft, Dit is ook de reden dat bewust gekozen is om de dakrand niet te laten aansluiten op een van de naastliggende gebouwen. Op de begangroond wordt de hardglazenplaat waar op dit moment het Rabobank logo op staat vervangen voor de toegangsdeur naar de woningen. De service deur links in de gevel zal worden vervangen door een deur met messing gevelplaten vergelijkbaar met de messing gevelplaten die op de bovenbouw worden toegepast.

Huidige situatie gevel:

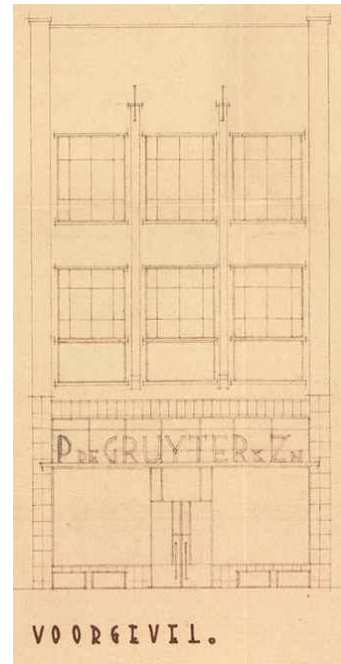
Toekomstige situatie gevel



Historisch overzicht gevels Lange Viestraat 4:



<http://www.pietdegruyter.nl/utrecht.htm>



Stadsarchief Utrecht



Stadsarchief Utrecht



Stadsarchief Utrecht



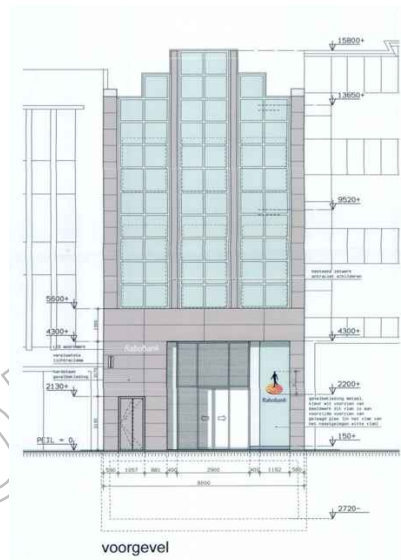
<http://www.pietdegruyter.nl/utrecht.htm>



<http://www.pietdegruyter.nl/utrecht.htm>



Huidige situatie



Gevelaanzicht (Ben Kraan architecten)

Welstand binnenstad: Binnenstad

Analysekaart



Legenda Analysekaart

Bebouwingstypologieën

- Compacte historische stedenbouw
- Gesloten stedelijk blok
- Half-open stedelijk blok
- Tuinwijk
- Stempel- en stroken-verkaveling
- Landschappelijk ensemble
- Vrije verkaveling en vrije situering
- Cluster stedenbouw
- Gridverkaveling
- Compacte stedenbouw
- Formele stedenbouw
- Historisch lint
- Beschermde stadsgezichten
- Straatwanden
- Beeldbepalende gebouwen
- Oriëntatiepunt
- Knopen

Aanduidingen

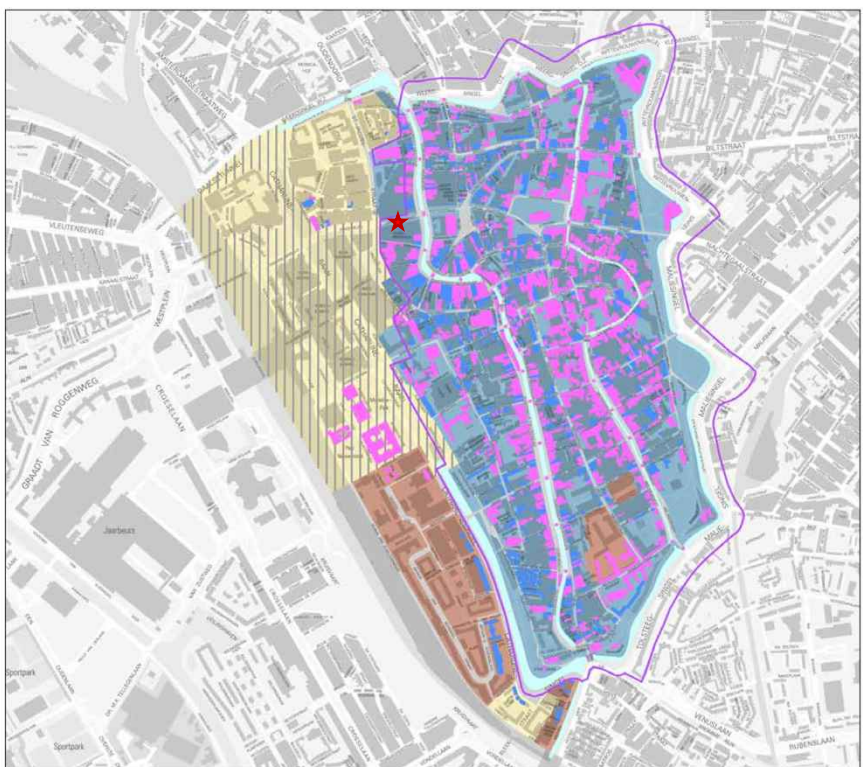
- Ontwikkelingsgebieden
- Groengebieden
- Gebieden met (cultuur-) historische waarde
- Grens van het gebied

Markeringen

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten



Beleidskaart



Legenda Beleidskaart

Niveaus

- Open
- Respect
- Behoud
- Stimulans
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beschermde stadsgezichten

Aanduidingen

- Ontwikkelingsgebieden
- Grens van het gebied

Ligging in de stad



Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart:



Legenda

- Vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden
- Vermoedelijke bouwhistorische waarden
- Overige waarden

Bestemmingsplan Binnenstad Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart BLAD 8

Hierbij horen de regels van bestemmingsplan binnenstad

vergesteld bij raadsbesluit d.d. 18-02-2010
goedgekeurd door Gedev. Staten d.d.
Uitpraak op beroep afv. Bestuursrechtpraak d.d. 25-01-2012

Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	

Bestuursrechtpraak d.d. 25-01-2012

Gemeente Utrecht / Dienst Stadsontwikkeling / Raadmanhofplantsoen 51 / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 035-2864001 / Fax 2864499

Cultuurhistorische structuurkaart:



Legenda

- | | Bestaande rooilijn | Verdwenen rooilijn |
|--|---|--|
| Middeleeuws | | |
| 17e en 18e eeuw | | |
| 19e eeuw | | |
| 20e eeuw | | |

Bestemmingsplan Binnenstad Cultuurhistorische structuurkaart Bijlage 11

Hierbij horen de regels van bestemmingsplan binnenstad

vergesteld bij raadsbesluit d.d. 18-02-2010
goedgekeurd door Gedev. Staten d.d.
Uitpraak op beroep afv. Bestuursrechtpraak d.d. 25-01-2012

Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	
Bestemmingsplan (B) van het plan (Bestemmingsplan)	

Bestuursrechtpraak d.d. 25-01-2012

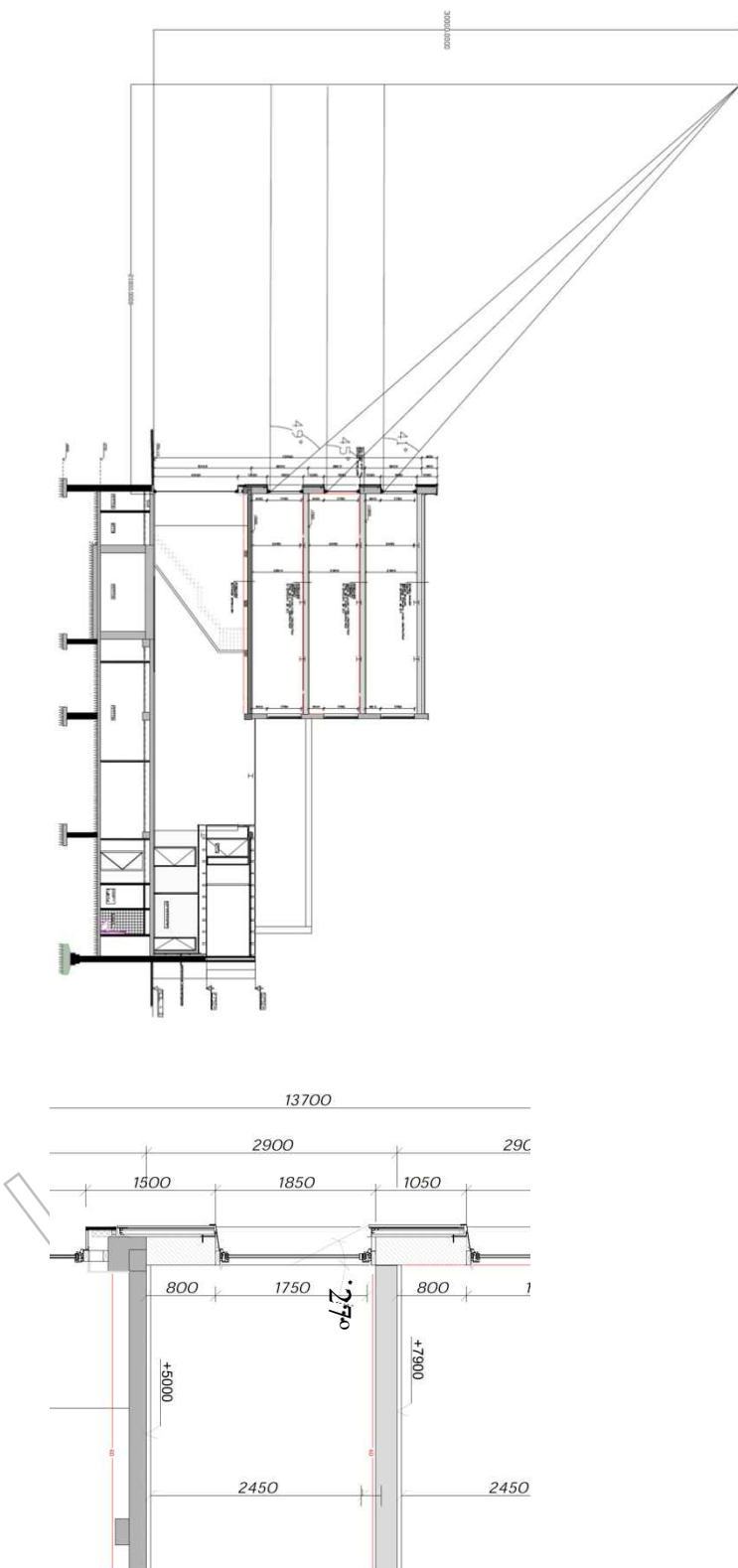
Gemeente Utrecht / Dienst Stadsontwikkeling / Raadmanhofplantsoen 51 / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 035-2864001 / Fax 2864499

19

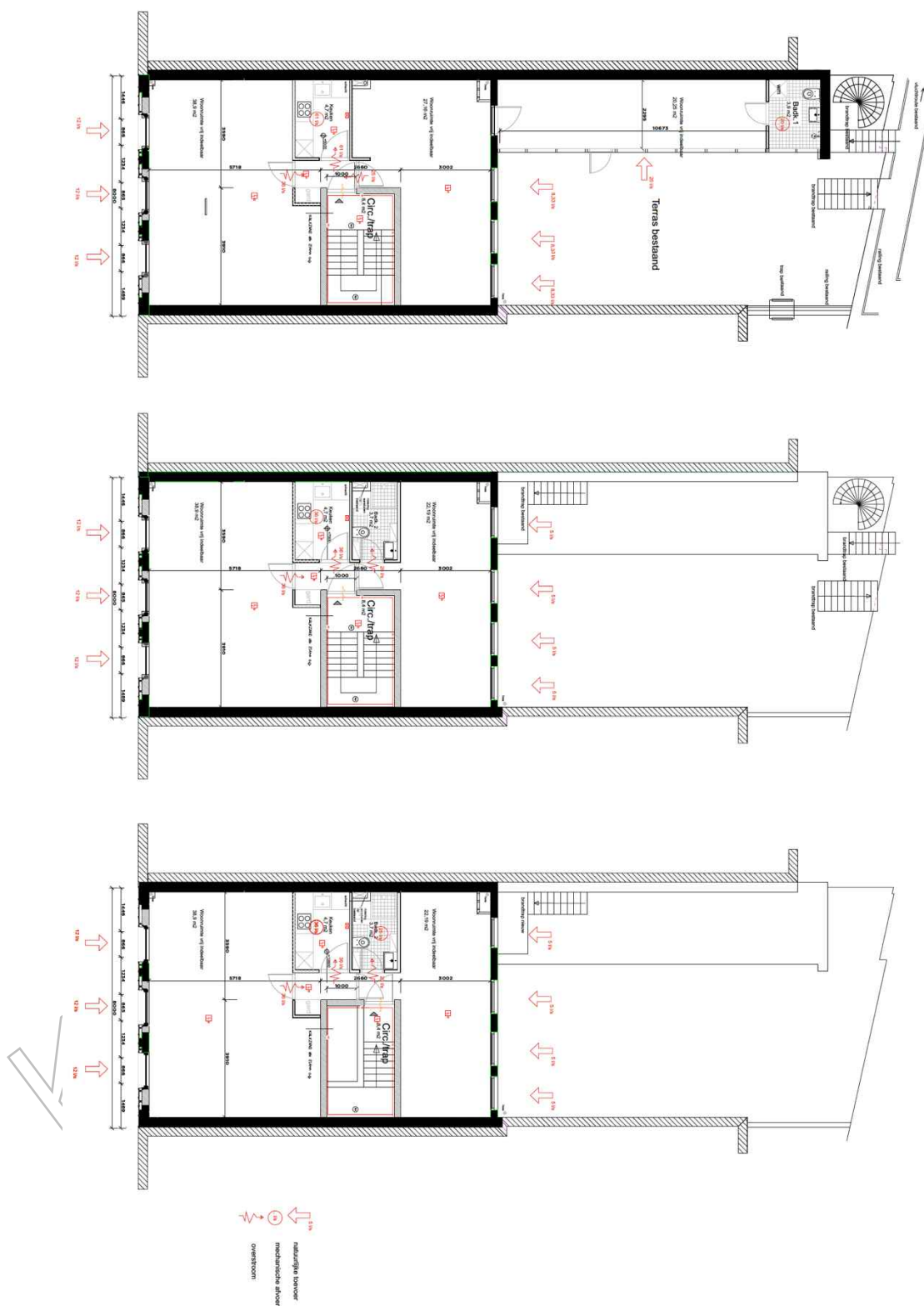
[illegible]

20

De ruimte aan de achterzijde van het gebouw (webfiguur 3, 20,25 m²) wordt niet meegerekend in de berekening omdat de gevel niet gewijzigd wordt en gebruik wordt gemaakt van archiveringsniveau (bovendien bestaat een groot deel van de gevel uit glas wat ervoor zorgt dat daglicht in dat gebied geen problemen op gaat leveren).



Bijlage III - Ventilatie berekeningen



ventilatiestaat

verdieping	functie	oppervlakte [m ²]	ventilatieeis [l/s] (verbljfsruimte/verbljfsgebied) 0,9 l/s	minimum ventilatieeis [l/s]	toevoer natuurlijk [l/s]	toevoer overstroom [l/s]	afvoer mechanisch [l/s]	afvoer overstroom [l/s]	voldoet/voldoet niet
	verbljfsruimte (zonder kooktoestel)	38,9		35,01		36		36	voldoet
	keuken (met kooktoestel)	4,7		24,444	21	25	36	61	voldoet
	verbljfsruimte (zonder kooktoestel)	27,16		18,225		20		20	voldoet
	verbljfsruimte (zonder kooktoestel)	20,25			14	20	20	20	voldoet
	badkamer	3,9							
	verbljfsruimte (zonder kooktoestel)	38,9		35,01		36		36	voldoet
	keuken (met kooktoestel)	4,7			21	36	36	36	voldoet
	badkamer	3,7			14	20	20	20	voldoet
	verbljfsruimte (zonder kooktoestel)	22,19		19,971					
	verbljfsruimte (zonder kooktoestel)	38,9		35,01		36		36	voldoet
	keuken (met kooktoestel)	4,7			21	36	36	36	voldoet
	badkamer	3,7			14	20	20	20	voldoet
	verbljfsruimte (zonder kooktoestel)	22,19		19,971					