



WAC Renkum
Woonadviescommissie

advies

Pieterbergseweg

Doorwerth



februari 2022 ●

Advies van Woonadviescommissie Renkum betreffende:

| PROJECT | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Naam project | Ontwikkellocatie Pieterbergseweg 14 |
| Locatie | Pieterbergseweg 14 Oosterbeek |
| Projectnummer | WS999-619 |
| Tekening nummer | |
| Datum laatste wijziging | April 2022 |
| Fase bouwproces | Stedenbouwkundig ontwerp |
| Datum ontvangst tekening | 21-04-2022 |
| Architect | Woonsubliem |
| Woningtype | Appartementen en studio's |
| | |

| OPDRACHTGEVER | |
|------------------------|----------------------|
| Naam | |
| Adres | |
| Postcode, plaats | |
| Contactpersoon | |
| Telefoonnummer | |
| E-mail | |
| Projectleider Gemeente | Annemarie Kampkuiper |

| WOONADVIESCOMMISSIE | |
|---------------------|-------------------------|
| Contactpersoon | René, Sandra & Sebo |
| Telefoonnummer | |
| E-mail | secretaris@wacrenkum.nl |
| Datum advies | 24-04-2022 |
| Projectnummer WAC | 143 |
| | |

WAC Renkum Woonadviescommissie

Secretariaat: Groeneweg 3, 6871 DA Renkum, tel. 06-11402085, E-mail: info@wacrenkum.nl

Advies

Vooraf

Als woonadvies commissie vinden we het een positieve ontwikkeling dat er hier een mooi nieuw gebouw wordt gerealiseerd. Onze indruk is wel dat het perceel wel erg vol wordt gebouwd en ook aan de zijkant tot op de erfgrans. In ons advies zullen we hier nader op ingaan.

Het gaat om een stedenbouwkundig ontwerp waarin maatvoering en details over installatie, ventilatie, maar ook draairichting van deuren ontbreken. Graag willen we ook een advies geven over deze zaken zodra de details hiervan bekend zijn.

Algemeen

1. Allereerst valt op dat het terrein vrij vol wordt gebouwd met 2 gebouwen. De tussenruimte tussen de gebouwen is krap, naar schatting slechts 10 meter. Ook zullen de studio's in de schaduw van het hoofdgebouw liggen, zeker in herfst, winter en voorjaar.
2. Parkeerplekken naast de muren in de parkeerkelder hebben meer ruimte nodig dan 2,5 m breed. Deze dienen 3,5 meter te zijn om de portieren te kunnen openen.
3. De bergingen liggen aan doodlopende gangen, dit is niet wenselijk. Deze gangen kunnen in elk geval korter door slim de bergingen 4 en 11 over de gang heen te ontwerpen. De bergingen 1 en 12 zouden de toegangsdeur in de zijgevel kunnen hebben. Er lijkt een open verbinding tussen parkeergarage en bergingen, wij vragen ons af of dit zo bedoeld is en is toegestaan?
4. De hellingbaan en de bocht naar de parkeervakken lijken niet breed genoeg om elkaar te passeren. Wordt er iets geregeld om gevaarlijke situaties te voorkomen en men elkaar tegenkomt op deze smalle stukken?
5. Dient men ook met de fiets, om deze in de berging te stallen, gebruik te maken van de hellingbaan? Daarnaast ga je met de fiets langs parkeerplaats 17 of 18 richting de berging, is de doorgang langs de auto's breed genoeg?
6. De hoofdentree is erg verstopt zo in de achtergevel. Dit is niet erg uitnodigend voor bezoekers en ook ver van de weg voor bijvoorbeeld bezorgers. Door deze opstelling zullen de postbussen en bellentableau van/ voor de bewoners ver weg zijn. Het heeft de voorkeur deze dichter aan de weg te positioneren.
7. Wij vragen ons af of ramen in de kopgevel op de erfgrans naar het linker buurpand no. 12 wel zijn toegestaan. Moeten deze niet 2 meter uit de erfgrans of boven de 2 meter boven vloerniveau zijn, of geblindeerd zijn. (Burgerlijk Wetboek)
8. De galerij met de woningtoegangen is doodlopend, je kunt slechts één kant op en daarbij moet je langs twee voordeuren. Eén mag maar twee niet. Er mist dus een tweede vluchtweg/ noodtrap.
9. In verband met toegankelijkheid dient rekening te worden gehouden met minimaal 35 cm. naast de entreedeur, zowel binnen als buiten.
10. Hoe wordt de afvalverwerking van het gebouw geregeld? Op tekening is hier nu niets voor opgenomen.
11. Van de zijgevel zuid wordt aangegeven dat deze gespiegeld is aan die van de zijgevel noordzijde. Als we naar de plattegrond kijken doet deze anders vermoeden, met name de 3^e verdieping (dakramen en eventueel balkon).

Appartementen

12. De woningen hebben geen inpandige berging/ technische ruimte. Waar is ruimte voorzien voor onder andere wasmachine, verwarmings- en ventilatietoestellen e.d..
13. Wij adviseren om de toiletpot niet tegen de wand met de woonkamer te plaatsen i.v.m. geluidsoverlast (contactgeluid). Daarnaast attenderen wij op de draairichting van de deur (slot – pot situering)
14. In de woningen 3, 8, 9, 10 en 11 is het raamkozijn in de hoofdslaapkamer erg klein t.o.v. de afmetingen van de kamer. (deze voldoet ongetwijfeld aan het bouwbesluit, maar toch).
15. Woning 12 heeft geen buitenruimte. Dit staat slechts aangegeven als optie (gestippeld).
16. Woning 10 heeft ook geen buitenruimte. Men moet op de galerij zitten op het noorden- oosten (alleen in de ochtend wat zon).

De studio's

17. De voordeur komt rechtstreeks in de woonkamer uit. Dit is energetisch heel slecht, iedere keer als de deur open ontstaat een koude val.
18. Het toilet zit zonder voorruimte rechtstreeks in de keuken. Hierdoor ontstaat stank- en geluidsoverlast in de verblijfsruimte. Ook zit de toegangsdeur in de kop van het toilet. In verband met toegankelijkheid adviseren wij om deze in de lange wand te situeren.
19. We mogen aannemen dat de trap met een kwart wordt uitgevoerd, dit is op de tekening niet (goed) zichtbaar. Afmetingen op de verdieping van bijvoorbeeld sanitaire ruimte zijn nu niet goed zichtbaar. Voor het gebruik van de sanitaire ruimte adviseren wij de deur in de lange wand te plaatsten en niet in de kop (wat nu een stippellijn is).
20. De studio's hebben geen inpandige berging/ technische ruimte. Waar is ruimte voorzien voor onder andere wasmachine, verwarmings- en ventilatietoestellen e.d..