

Advies van Woonadviescommissie Renkum betreffende:

PROJECT	
Naam project	14 senioren huur appartementen
Locatie	Münninghoflaan Oosterbeek
Projectnummer	4094.0
Tekening nummer	B3-001 t/m B3-811
Datum laatste wijziging	21-maart-2012
Fase bouwproces	Voor Ontwerp
Datum ontvangst tekening	Augustus 2012
Architect	Corné van de Kraats, MAAK>architectuur, Arnhem
Woningtype	Appartementen 2 typen
Projectleider gemeente	D. Dohnalek en M. Lammerée

OPDRACHTGEVER	
Naam	Vivare Projecten BV
Adres	Postbus 5265
Postcode, plaats	6802 EG Arnhem
Contactpersoon	John Geukens
Telefoonnummer	026-3844763
E-mail	j.geukens@vivare.nl

WOONADVIESCOMMISSIE	
Contactpersoon	Ton Bloemzaad
Telefoonnummer	026-3337906
E-mail	wacrenkum@live.nl
Datum advies	20 september 2012
Projectnummer WAC	7

WAC Renkum Woonadviescommissie

Secretariaat: Tabakstiend 6, 6871 TK Renkum, tel. 0317-356444, E-mail: WacRenkum@live.nl

Inleiding

Het bouwplan in relatie tot het gemeentelijke beleid

Het gebouw voor 14 appartementen voor senioren geeft invulling aan het beleid voor de ontwikkeling van woonservicegebieden in de dorpen. Dat beleid staat in de gemeentelijke Woonvisie 2010-2014 samengevat en per woonservicegebied uitgewerkt. Het gebouw aan de Munninghoflaan valt binnen het gebied "Overdal/ Molenberg". De bewoners op deze locatie vinden op korte (rollator)afstand voorzieningen voor boodschappen, welzijn, zorg en vervoer.

Het bouwplan in relatie tot het beleid van Vivare

Vivare bedient een breed scala aan doelgroepen, in dit geval senioren. Uitgangspunt van het seniorenbeleid is dat alle woningen van Vivare door senioren bewoond moeten kunnen worden, mits zij niet afhankelijk zijn van een rolstoel. De woningen zijn standaard wel rolstoeltoegankelijk, maar niet geschikt voor bewoning door een rolstoeler.

Voor het toetsen van bouwprojecten heeft Vivare een toetsingskader opgesteld, waarvan het Programma van Eisen (PvE) deel uit maakt. Dit PvE is een richtsnoer voor architecten, installateurs enz.

Voor het onderhavige woningtype "Appartement, 3 kamers" zijn randvoorwaarden, referentieplattegronden, functionele-, ruimtelijke- en technische eisen geformuleerd, alsmede een materialenlijst.

Vivare beschouwt het label Woonkeur als een belangrijk instrument om de woonkwaliteit te bevorderen. Het PvE is dan ook op het Basispakket van Woonkeur gebaseerd.

WAC Renkum heeft het PvE van Vivare bij de beoordeling van het bouwplan betrokken.

Wat vooraf ging aan dit advies

In de zomer van 2010 heeft WAC Renkum een pré advies uitgebracht over het schetsontwerp van 3 mei 2010. Het ontwerp van MAAK<architecten, Arnhem omvatte vier gebouwvarianten. Het uitgebrachte WAC pré advies is verzonden aan de gemeentelijke projectleiders, de projectleider van Vivare en de architect.

De reactie van de gemeente bevatte de toezegging de opmerkingen van de WAC mee te nemen in het overleg met Vivare en de architect. Het antwoord van Vivare behelsde de beschrijving van "het proces tot nu toe" en antwoorden op de vragen en opmerkingen van WAC Renkum.

Het WAC advies

Het woongebouw in zijn omgeving

Het woongebouw is opgenomen in het bestemmingsplan "Münninghofflaan e.o. 2012", dat in het voorjaar van 2012 in procedure is gebracht. Het plangebied maakt onderdeel uit van het grotere plangebied De Dennenkamp. Voor dat grote gebied is in 2006 een Stedenbouwkundige Visie en daarop gebaseerd Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. In die kaderstelling voor herontwikkeling van deze voormalige onderwijslocatie, zijn ondermeer de bouwhoogten bepaald die een rol bij de architectonische uitwerking spelen.

De stedenbouwkundige opzet van het woongebouw staat beschreven in de Toelichting bij het bestemmingsplan.

Het woongebouw sluit aan op de woningen aan de Oude Kloostertuin en de Wouter Klaassenlaan. In de nabijheid liggen het gezondheidscentrum, het Dorphuis, de bibliotheek, het gemeentehuis, een bank en een supermarkt. Een uitgesproken ideale ligging voor de doelgroep.

Het perceel wordt aan alle zijden omgeven door bomen. Een deel van die bomen staan dicht op de bebouwingsgrens en zullen gekapt worden. Voldoende daglicht toetreding in de appartementen is hiermee verzekerd, en daarmee het wooncomfort. De resterende bomen vormen de begeleiding van de wegen rond het gebouw.

Het woongebouw

Het ontwerp van het gebouw is toegespitst op bewoning door senioren. Dagelijkse functies, zoals de parkeerplaatsen op maaiveldniveau, de bergingen, de entreehal, zijn zonder hellingbaan of treden te bereiken. De parkeerkelder onder het gebouw, die was getekend in het ontwerp van 2010, is gelukkig opgeofferd. De krappe toegangs- resp. uitgangsbocht, de hellingbaan en de betonkolommen in die kelder, vormden even zovele obstakels voor oudere bewoners.

Het gebouw heeft enkele bijzondere voorzieningen. We noemen ze.

De appartementen en de openbare ruimten hebben vloerverwarming. Radiatoren ontbreken, waardoor inrichting van de ruimten het voordeel van veel mogelijkheden biedt. De meeste bewoners zullen voor het eerst met deze wijze van verwarming te maken krijgen. Het wooncomfort is evident; pieken en dalen in verwarming blijven uit. Vloerverwarming vergt wel een aangepast 'stookgedrag' van de bewoners.

Op het dak van het gedeelte met twee verdiepingen komt een dakterras van ruim 100 m² voor de bewoners. Het terras is bereikbaar via de galerij van de derde verdieping. Voor het gebruiksgemak adviseert WAC Renkum het aanbrengen van een watertappunt voor verschillende vormen van gebruik.

Er zijn twee types woningen: type 1 met het balkon op de kop van het gebouw, type 2 met het balkon aan de lange zijde van het gebouw. De toevoeging 'sp' betekent het spiegelbeeld van type 1 en 2. De voordeur van de woning ligt op de begane grond of aan de galerij.

Entreehal en bergingen (tekening B3-401)

In de entreehal bevindt zich de lift met een formaat waarin een brancard vervoerd kan worden! Uit oogpunt van sociale veiligheid adviseert WAC Renkum de liftdeur aan de andere zijde van de liftschacht te plaatsen. Hiermee ontstaat een zichtrelatie met de voordeur en wordt de afstand naar die deur bekort.

De ruimte die daarmee achter de lift ontstaat, kan gebruikt worden voor plaatsing van scootmobielen, rollatoren e.d. Om te voorkomen dat iemand zich ongezien achter de liftschacht schuil houdt, dient een bolspiegel o.i.d. aangebracht te worden. Op de 1^e en 2^e verdieping opent de lift aan de andere zijde, zodat een zogenaamde doorloplift, met een deur aan beide zijden, nodig is.

De verkeersruimte voor betreding van de bergingen 1 t/m 13 is met 1.30 m te smal. Het PvE van Vivare schrijft minimaal 1.50 m voor. Die breedte is nodig voor voldoende manoeuvreer ruimte voor scootmobiels.

Meer dan de helft van de bergingen is kleiner dan de 6 m² die het PvE van Vivare voorschrijft. Dat tekort wordt helaas niet gecompenseerd door de bergingen in de woning, waarvan een deel ook niet aan het gewenste oppervlak van 4 m² voldoet. De te kleine bergingen nr. 13 en 14 kunnen eenvoudig vergroot worden door versmalling van de aanliggende gang.

Is in elke berging een oplaadpunt voor elektrisch ondersteunde fietsen, scootmobiels e.d. aanwezig?

Uit het oogpunt van sociale veiligheid is het aanbrengen van een bolspiegel aan het eind van de gang gewenst.

WAC Renkum adviseert, in het belang van de doelgroep, het aanbrengen van elektrische opening van de toegangsdeur van de hal en van de (fietsen)bergingen.

Plattegrond woningtype 1 (tekening B3-402)

Algemeen: de tekening geeft weinig details, waardoor het oordeel beperkt blijft tot wat aangegeven is. Zo ontbreekt bijv. indeling van het toilet, badkamer en berging. Realisering volgens het Programma van Eisen van Vivare, sluit aan op de wensen van WAC Renkum.

De breedte van het toilet is met 70 cm te smal, die moet minimaal naar 90 cm om voldoende manoeuvreerruimte te hebben.

WAC Renkum adviseert in de toiletruimte een plaatsingsruimte voor een toiletspot van 60 x 40 cm en plaatsingsruimte voor een fonteintje van 50 x 40 cm. Dit maakt het gebruik voor mensen met fysieke beperkingen gemakkelijker en het comfort wordt voor iedereen beter. De commissie adviseert de toiletspot aan de slotzijde van de deur te realiseren met voldoende opstelruimte voor de rolstoel naast de deur, zodat de rolstoelgebruiker eenvoudig gebruik kan maken van het toilet.

De commissie adviseert er voor te zorgen dat wanden geschikt zijn voor het aanbrengen van beugels.

WAC Renkum adviseert omzetting van de deur van de badkamer, waardoor betreding vanuit de grote slaapkamer vergemakkelijkt wordt.

De commissie adviseert er voor te zorgen dat de wanden stevig genoeg zijn voor het aanbrengen van een douchegordijn, beugels en een douchezitje. Op deze manier zijn badkamers voor mensen met fysieke beperkingen bruikbaar of aanpasbaar.

De commissie adviseert er voor te zorgen dat er voldoende afschot is zodat de badkamer tijdens het douchen niet onder water komt te staan.

De commissie adviseert een afgeronde drempel van maximaal 2 centimeter hoog zodat de badkamer toegankelijk is voor eenieder, maar toch wordt voorkomen dat bij een eventuele overstroming het water direct de woning instroomt.

WAC Renkum pleit voor een gedeeltelijke vervanging van de vaste wand tussen de woonkamer en de slaapkamer door een schuifwand. Naar voorbeeld van de seniorenappartementen in de tegenover gelegen Oude Kloostertuin. Daarmee ontstaat de mogelijkheid voor direct contact, zoals in geval van ziekte of anderszins. Om zowel in de woonkamer als in de slaapkamer vrije wandruimte te behouden, adviseert de commissie een schuifwand tussen twee wanden.

Voor het plaatsen van een koelkast in de keuken, tegenover het kookblok, is een wand van minimaal 60 cm gewenst. Die ruimte is nu slechts 50 cm.

In de ruimte achter de voordeur is nauwelijks plaats voor het aanbrengen van een kapstok. De commissie adviseert in de gang of hal plaatsingsruimte voor de kapstok te realiseren. Ruimte voor een kapstok in of nabij de entreehal van 0,60 bij 0,60 m of 0,30 bij 1,20 m geniet de voorkeur.

Plattegrond woningtype 2 (tekening B3-403)

Hetzelfde oordeel als bij woningtype 1, behoudens de opmerking over de plaats van de koelkast.

Principedetail balkon (tekening B3-701)

WAC Renkum adviseert in verband met de fysieke veiligheid doorvalbeveiliging van 1,20 m hoog, in plaats van 1,00 m. Hierbij is het wel belangrijk dat deze doorvalbeveiliging het uitzicht van vooral zittende mensen zo min mogelijk belemmert.

Gevelaanzichten en doorsneden (tekeningen B3-201, 202, 301)

De te openen kozijnen staan aangegeven als het type met uitzetijzer. Dat type is niet meer van deze tijd. Uit overwegingen van inbraakpreventie en sociale veiligheid adviseert WAC Renkum om het type 'draai-kiep' venster toe te passen.

Installaties

Op dit moment zijn installatietekeningen nog niet beschikbaar. Zodra die beschikbaar zijn wil WAC Renkum daarover alsnog advies uitbrengen.

Onze aandacht gaat onder andere uit naar de wijze van ventilatie van de ruimten in de woning, waarbij onze voorkeur uitgaat naar aparte afzuiging per ruimte. Een dergelijke uitrusting komt het wooncomfort ten goede.

De commissie wil ook antwoord op vragen als: aanwezigheid van domotica, individuele of collectieve verwarming en warmwatervoorziening.

Wordt voor het gebouw Koude-Warmte-Opslag toegepast, conform de kaderstelling van de gemeente voor deze gebiedsontwikkeling?

Is in het kader van het gewenste Duurzaam Bouwen het plaatsen van collectoren op het hoogste gebouw een reële optie?