



**WAC Renkum**  
Woonadviescommissie

**Advies**  
**Villapark G. Pelt**  
**Oosterbeek**



19 juni 2015 ●

## **Advies** van Woonadviescommissie Renkum betreffende:

<b>PROJECT</b>	
Naam project	Villapark G. Pelt, Oosterbeek hoog fase 3
Locatie	Oosterbeek
Projectnummer	
Tekening nummer	Verkoopbrochure
Datum laatste wijziging	
Fase bouwproces	Verkoop is gaande
Datum ontvangst tekening	
Architect	
Woningtype	2 vrijstaande en 8 twee-onder-een-kap woningen

<b>OPDRACHTGEVER</b>	
Naam	Lithos Bouw & Ontwikkeling
Adres	Postbus 2634
Postcode, plaats	3800 GD Amersfoort
Contactpersoon	De heer G. van Uffelen
Telefoonnummer	033-4535959
E-mail	info@lithos.nl
Projectleider Gemeente	Mevrouw M. Nagel

<b>WOONADVIESCOMMISSIE</b>	
Contactpersoon	Ton Bloemzaad, Rein Jansen & Sebo Woldringh
Telefoonnummer	026-3337906, 026-3333214, 026-4460547
E-mail	wacrenkum@live.nl
Datum advies	19 juni 2015
Projectnummer WAC	31

### **WAC Renkum** Woonadviescommissie

Secretariaat: Groeneweg 3, 6871 DA Renkum, tel. 06-11402085, E-mail: [WacRenkum@live.nl](mailto:WacRenkum@live.nl)

# Advies

## Vooraf

Dit advies van de Woonadviescommissie Renkum is opgesteld aan de hand van de verkoopbrochure, die sinds najaar 2014 door twee makelaars in omloop wordt gebracht. De inhoud van de brochure is ook te vinden op de verkoopsite [www.woneninoosterbeek.nl](http://www.woneninoosterbeek.nl). Aangenomen wordt dat de in de brochure weergegeven tekeningen berusten op het Definitief Ontwerp, op basis waarvan ook de verkoopprijzen zijn bepaald. Helaas is in een vroegtijdig stadium verzuimd het Voorlopig Ontwerp voor advies aan WAC Renkum voor te leggen, voor een standaard kwaliteitstoets. WAC Renkum betreurt deze gang van zaken, omdat hierdoor de belangen van de woonconsument in dit bouwplan onvoldoende belicht kunnen worden.

In plaats van een uitgebreide puntsgewijze beoordeling van het Voorlopig Ontwerp, volstaat WAC Renkum hierna met een beschrijvend commentaar aan de hand van de -beperkte-informatie die uit de brochure kan worden onttrokken.

## Kenmerken van het bouwplan

Het bouwterrein wordt aan drie zijden begrensd door eengezinswoningen, en aan de zuidzijde door het appartementengebouw van Vivare met drie bouwlagen.

De kavels liggen op verschillende niveaus door hoogteverschillen in het terrein. Die verschillen worden door keerwanden in de erfscheidingen opgevangen. Elke woning heeft uitbouwopties aan de achterzijde, tegen meerkosten te realiseren.

Het project omvat twee vrijstaande woningen (type *Bosuil*) en acht twee-onder-een-kap woningen (type *MereI*).

Om deze woningen als 'levensloopgeschikt' in de markt te zetten, is gekozen voor gelijkvloerse bewoning. De garage heeft grotendeels plaats gemaakt voor een slaapkamer en een badkamer.

De artist impression van het bouwplan in vogelperspectief op blad 5 van de brochure geeft een beeld van de hiervoor beschreven kenmerken.

## Woonomgeving

De woningen liggen gunstig op korte afstand van voorzieningen zoals winkels, dienstverlenende bedrijven, openbaar vervoer. Een speelvoorziening voor kleine kinderen ligt nabij 'om de hoek'.

Op de oprit is per woning opstelruimte voor één auto. Bij meer dan één auto per woning zal elders langs de weg een parkeerplaats gevonden moeten worden. Dit verhoogt de reeds aanwezige parkeerdruk in de wijk.

In de situatietekeningen staan geen achterpaden en vrijstaande buitenbergingen aangegeven. WAC Renkum betreurt het ontbreken van achtererf ontsluiting via een pad. De verbinding voor mens en materiaal naar de achtertuin loopt bijgevolg via het huis, door de openslaande deuren! Dat is weinig comfortabel. De hoogteverschillen worden door erfscheidingen opgevangen. De aanleg van achterpaden wordt door deze oplossing uitgesloten.

De afstand van de voorgevel tot aan de openbare stoep loopt uiteen van 2 tot 6 meter. De breedte van de achtertuin varieert van 9 meter (type *MereI*) tot 12 meter (type *Bosuil*). De diepte van de achtertuin, gemeten vanuit de achtergevel, loopt uiteen van 8 tot 11 meter. Bij gebruik van de uitbouwoptie gaat er 2,5 tot 3,5 van de tuin af.

De nokrichting van alle woningen is noord – zuid. De dakvlakken liggen daardoor niet ideaal voor het aanbrengen van zonnepanelen. Vanuit oogpunt van duurzaamheid is dat te betreuren.

### **De woning**

De 10 woningen worden in de markt gezet met (citaat) *standaard uitbouw en slaap- en badkamer op de begane grond*. Daarmee wordt nadrukkelijk de suggestie gewekt dat door die inrichting de woning 'levensloopbestendig' is. Echter, uit de bouwtekeningen en plattegronden in de brochure leidt WAC Renkum af dat die inrichting bedacht is op basis van een eerder ontwerp van een normale gezinswoning, inspelend op een verwachte specifieke vraag uit de markt.

Door die gekozen oplossing is de garage/ berging grotendeels ten gunste van een slaap- en badkamer opgeofferd. Daarmee resteert slechts een berging van 5 m<sup>2</sup>. In de woning is niet in een inpandige bergruimte voorzien. Een berging in de achtertuin is niet bij de koop inbegrepen. De beperkte bergruimte is een weinig comfortabele voorziening voor de beoogde doelgroep: oudere bewoners in de 'lege nest fase'. Op zolder is er wel bergruimte, die echter via twee trappen bereikbaar is. Ook voor de bediening van de wasmachine en de CV ketel annex mechanische ventilatie moet men naar zolder, een weinig uitnodigende beweging.

Bouwkundig constateert WAC Renkum tekortkomingen in de slaap- en badkamer 'in de garage'. De wand tussen de berging en de badkamer is een te lichte constructie, om het hangtoilet te kunnen dragen én om voldoende warmte isolatie te bieden tussen die twee ruimten. Bovendien is een douchebak niet gebruiksvriendelijk en onpraktisch gesitueerd. WAC Renkum pleit voor een inloopdouche, op een gunstiger plek in de badruimte. Afgaande op de tekening van de gevelaanzichten is de dakconstructie van de slaap- en badkamer bedoeld voor gebruik als garage. Qua dakisolatie is die ruimte ongeschikt voor permanente bewoning.

De woning heeft twee trappen, naar de eerste verdieping en naar de zolder. Beide trappen hebben twee bochten (kwarten), hetgeen uit oogpunt van gebruiksgemak ongunstig is.

Uit de gevelaanzichten maken we op dat de openslaande ramen met een uitzethaak open staan. Dat is een inbraakgevoelige, dus onveilige toepassing. WAC Renkum bepleit het aanbrengen van veilige en gebruiksvriendelijke draai-kiep ramen.

De voordeur en de toiletdeur slaan tegen elkaar bij gelijktijdig openen. Datzelfde gebeurt ook bij de huiskamerdeur en de deur van de ruimte onder de trap. WAC Renkum adviseert aanpassing ter voorkoming van dit ongemak.

WAC Renkum bepleit een inloopdouche in de badkamer op de eerste verdieping, in plaats van een douchebak, die voor oudere bewoners een risico inhoudt.

Op de zolderverdieping zijn in type Merel geen dakramen aanwezig, noch afgeschotterde bergruimten in de dakhoeken. Het gebruiksgemak van de zolder wordt hierdoor beperkt.

Op de artist impression van de woning is een overstek over de volle breedte van het garagedak tot voorbij de voordeur zichtbaar; dat is zeker comfortabel en biedt wat ruimte voor 'droge' opslag.

WAC Renkum vraagt zich af waar de bewoner opbergruimte heeft voor bijvoorbeeld tuingereedschap maar ook een eventuele rollator of scootmobiel. Ons inziens kan de geprojecteerde ruimte van 5 m<sup>2</sup> daar niet in voorzien.

## Conclusie

Op basis van de geadverteerde koopsommen v.o.n., variërend van 365.000 tot 398.500 euro, mag de koper een volwaardige en comfortabele woning verwachten. Uit onderzoek aan de hand van de verkoopbrochure, waar de potentiële koper mede zijn besluit op baseert, trekt WAC Renkum de conclusie dat er veel kwalitatieve tekortkomingen aan de woning kleven, in het bijzonder in het licht van de ambitie een *levensloopbestendige woning* te bieden.

WAC Renkum pleit nadrukkelijk voor het uitvoeren van verbeteringen, waardoor het wooncomfort van de bewoners aangenamer wordt.

Indien WAC Renkum door de initiatiefnemer/ontwikkelaar/bouwer Lithos reeds in de Voor Ontwerp fase van dit woningbouwproject betrokken was, hadden, in gezamenlijk overleg met Lithos, veel van de geconstateerde tekortkomingen voorkomen kunnen worden. In dat stadium had WAC Renkum ook aandacht kunnen besteden aan de toegankelijkheid en doorgankelijkheid van de woning, in relatie tot de beoogde kopers doelgroep. Het toetsen van voldoende ruimte voor draaicirkels voor bijvoorbeeld rolstoelen, is nu achterwege gelaten, enerzijds door het ontbreken van adequate bouwtekeningen, anderzijds 'staat' de woning er min of meer al.

Het installatietechnische deel van ons advies is achterwege gelaten, eveneens door het niet beschikbaar zijn van die tekeningen.

Tot slot: WAC Renkum zet vraagtekens bij de aangetroffen tekst: *Lithos staat garant voor kwalitatief hoogwaardige bouwprojecten en creatieve ideeën*, waar het dit bouwplan betreft. WAC Renkum vindt dit bouwplan, als ook het niet betrekken van onze adviescommissie, een gemiste kans, en dat is jammer!