



**Advies Zeroplus woningen**  
**Utrechtseweg 123**  
**Renkum**



**1 september 2016** ●

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

<b>PROJECT</b>	
Naam project	Zero plus woningen
Locatie	Utrechtseweg 123 Renkum
Projectnummer	
Tekening nummer	SO-00, VO-01, VO-02, 8 A4-tjes artist impressions
Datum laatste wijziging	20-06-2016
Fase bouwproces	VO
Datum ontvangst tekening	20-06-2016
Architect	Baas Architecten
Woningtype	Vrijstaand

<b>OPDRACHTGEVER</b>	
Naam	ZeroPlus BV
Adres	Bijsterhuizen 11-58
Postcode, plaats	6546 AS Nijmegen
Contactpersoon	
Telefoonnummer	
E-mail	
Projectleider Gemeente	Ludo Mooi/ Arjen Broekstra

<b>WOONADVIESCOMMISSIE</b>	
Contactpersoon	Rene van Gent – Greet Drost – Sandra Nikkelen-Belde
Datum advies	1 september 2016
Projectnummer WAC	40

### **WAC Renkum** Woonadviescommissie

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

## Advies

Het advies is gebaseerd op de voorliggende tekeningen, aangezien dit tekeningen betreffen in een SO/VO fase zijn nog geen afmetingen en details zichtbaar. Uiteraard is de WAC graag bereid om ook advies uit te brengen op tekeningen in de vervolgfase waarop afmetingen en meer details te zien zijn, zoals ook verwarming, elektrische installatie, warmwatervoorziening e.d. Zodra deze beschikbaar zijn ontvangen we dan ook graag deze tekeningen om bovengenoemde punten te kunnen beoordelen.

Het betreft een viertal ruim opgezette vrijstaande woningen. Bij type 3 en 4 is door de ruime gelijkwaardige opzet van woonkamer en keuken een wisseling van de ruimten mogelijk. Ook bij type 1 en 2 zijn andere invullingen te realiseren waarmee de flexibiliteit als positief wordt benoemd.

De woonadviescommissie vraagt vooral aandacht voor de volgende punten.

1. Volgens de nota wonen van de gemeente Renkum dienen alle nieuw te bouwen woningen **levensloopgeschikt** te zijn. Hiervoor is het onder andere noodzakelijk dat het niveauverschil bij de toegangsdeur van de woning niet groter is dan 20 mm. Daarnaast dient er zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde van de voordeur een vrije gebruiksruimte te zijn met een draaicirkel van minimaal 1,50 meter of een vrije ruimte van 1,35 x 1,85 meter. Eenzelfde draaicirkel dient aanwezig te zijn in de keuken, de badkamer en de grootste slaapkamer. Aangezien geen afmetingen op de tekeningen zijn aangegeven twijfelen wij of voldoende ruimte achter de voordeur aanwezig is. Eisen aan de trap komen we later in dit advies op terug.
2. Voor de deur van de **toiletruimte** adviseren wij om deze met de slotkant aan de kant van de toiletput te plaatsen aangezien dit het helpen van hulpbehoevende personen vergemakkelijkt. Ook dit is een punt dat van invloed is op de levensloopgeschiktheid van de woning. Daarnaast verdient het de voorkeur om de pot niet te situeren aan de woonkamerwand in verband met geluid.
3. De wanden van de badkamer en de toiletruimte dienen stevig genoeg te zijn voor het aanbrengen van beugels.
4. **Ramen** zijn bij voorkeur minimaal 70 cm boven de vloer geplaatst om plaatsing van een tafel of bureau onder het raam mogelijk te maken. Openslaande ramen op de verdieping die lager boven de grond geplaatst zijn, dienen voorzien te zijn van een doorval beveiliging op 1.20 meter boven de vloer.
5. De **trap** naar de verdieping heeft in type 1 en 2 twee kwarten. Wij raden aan bij voorkeur een rechte steektrap te plaatsen, of een trap met maximaal één kwart. Dit vergemakkelijkt het transport van grote meubelstukken naar de verdieping en de plaatsing van een traplift indien noodzakelijk.
6. Wij raden aan onder alle binnendeuren een spleet van 2 cm vrij te houden in verband met ventilatie door de woning heen.
7. Wij zijn benieuwd waar in de woning aansluitingen en ruimte gereserveerd gaat worden voor **wasmachine en droger**

8. **Berging:** Type 1 en 2 is de hoeveelheid bergruimte naar onze mening wat beperkt. Deze typen hebben een berging die zowel van binnen als van buiten te benaderen is. In type 3 en 4 is deze alleen van binnen te benaderen en ontbreekt vooralsnog een berging die van buiten te benaderen is voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen. Daarnaast is in de beide types een soort hok gecreëerd in de berging met nog een kleinere ruimte erin, vermoedelijk de meterkast. Dit is ons inziens een onlogische situering. Wij zouden adviseren deze 'meterkast' in type 1 in het verlengde van de toiletruimte te plaatsen waardoor een efficiëntere bergruimte ontstaat. Bij type 3 en 4 kan het toilet een kwart slag gedraaid worden en deze ruimte in lijn met de toiletruimte worden geplaatst.

**Overige opmerkingen Type 1 en 2:**

9. De woningen staan erg dicht op elkaar. Dit is onder andere in het kader van brandoverslag geen wenselijke situatie

**Overige opmerkingen type 3 en 4:**

10. De bergruimte op de eerste verdieping is erg groot. Wellicht is het mogelijk om deze kleiner te maken ten gunste van de slaapkamers. Ook kan de verkeersruimte dan wellicht kleiner
11. Het realiseren van een dakterras/ balkon op het dak van de keuken is wellicht een (keuze) optie voor deze woning, of wordt dit een sedumdak?
12. Op de doorsnede lijkt de hoogte op de eerste verdieping beperkt. Aan de zijkanten is niet de volledige deurhoogte beschikbaar en daarmee lijkt de hoogte niet te voldoen aan de minimale hoogte eisen, ook bijvoorbeeld bovenaan de trap.
13. In het kader van levensloopgeschiktheid adviseren wij de toilet op de verdieping een kwart slag te draaien en de eerdergenoemde pot – slot projectie te gebruiken voor de situering van de pot en scharnierzijde van de deur.

NB. Vanuit een eerder plan is ons bekend dat er een aanzienlijk hoogteverschil aanwezig is in het perceel en de aansluiting aan de Utrechtseweg kant beduidend lager is dan de aansluiting aan de Groeneweg kan. Wij zijn erg benieuwd op welke wijze daar invulling aan gegeven gaat worden. Daarnaast mochten er in eerdere plannen geen uitritten gesitueerd worden aan de Groeneweg zijde van het perceel. Dit lijkt nu wel het geval. Wij wijze erop dat er in dat geval veel gebeurd op dat kleine stukje Groeneweg, aangezien er aan de overzijde van de nieuw te realiseren uitritten ook een bushalte is gesitueerd.

Ook vragen wij aandacht voor parkeren, aangezien er in deze omgeving weinig parkeergelegenheid is en ook weinig ruimte om deze te realiseren.