



**WAC Renkum**  
Woonadviescommissie

**Advies op het schetsontwerp**  
**Sint Bernulphusstraat 7**  
**Oosterbeek**



September 2016 ●

## Advies van Woonadviescommissie Renkum betreffende:

PROJECT	
Naam project	Sint Bernulphusstraat 7
Locatie	Oosterbeek
Projectnummer	-
Tekening nummer	SO.06
Datum laatste wijziging	160727
Fase bouwproces	schetsontwerp
Datum ontvangst tekening	Sept 2016
Architect	-
Woningtype	appartementen

OPDRACHTGEVER	
Naam	SchipperBosch
Adres	Basisweg 7
Postcode, plaats	3821BR Amersfoort
Contactpersoon	Thierry van Wandelen, Edwin de Roos
Telefoonnummer	033 4519022
E-mail	info@schipperbosch.nl
Projectleider Gemeente	Jan Rutjes

WOONADVIESCOMMISSIE	
Contactpersoon	Ton Bloemzaad, Rein Jansen
Telefoonnummer	026 3337906
E-mail	afbloemzaad@hetnet.nl
Datum advies	7 september 2016
Projectnummer WAC	57

**WAC Renkum** Woonadviescommissie

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

# Advies

## Vooraf

Het gebouw betreft een voormalig vooroorlogs schoolgebouw. Na sluiting van de school is het gebouw in gebruik geweest als sport- en fitnesscentrum. Aanpalend aan het gebouw staat een woning (nr. 9).

Aan de overzijde van het gebouw staat het voormalige bijbehorende klooster, dat nu deels als woning en kunstcentrum in gebruik is.

De initiatiefnemer Schipper Bosch heeft op dit moment slechts één tekening/ schetsontwerp voorgelegd, met het doel af te tasten of het ontwerp tot verdere uitwerking kan leiden.

Op de tekening staan schetsmatig de nieuwe vloeren en vloerhoogtes weergegeven, de deels aangepaste gevelindeling en de verkaveling van de 7 appartementen binnen de bestaande muren van het gebouw.

Voor de diverse ruimten zijn slechts oppervlaktematen en peilen van vloeren aangegeven.

Het gebruik voor wonen van dit gebouw houdt een wijziging van de huidige bestemming in. Het bouwplan gaat daarmee een relatief lange procedure in, waarin invloed van omwonenden en overige een rol kan spelen.

## Het gebouw.

Het gebouw heeft een plat dak en staat noord-zuid gericht.

De westgevel is een tamelijk gesloten gevel, van origine de zijde met de gangen naar klaslokalen. Over twee lagen ontvingen die gangen daglicht door kleine raampjes, ter grootte van 70 cm hoog en 50 cm breed. In het ontwerp worden die raampjes gehandhaafd.

Lichttoetreding vanuit het westen wordt fors beperkt door de grote bomen waarvan de kroon tegen die gevel groeit, en door de bebouwing aan de overzijde van de toegangsweg.

De zuidgevel is nu tamelijk gesloten, maar is in het ontwerp opengewerkt.

De oostgevel grenst aan particuliere tuinen, waarin o.a. grote bomen staan. Langs de gevel is een strook grond van ca. 4 meter breed. In de gevel worden de grote raampartijen (destijds van de klaslokalen) gehandhaafd.

Op de noordzijde sluit direct een woning aan, die destijds deel van de school uitmaakte.

WAC Renkum vindt het jammer dat de initiatiefnemer nadrukkelijk ontworpen heeft vanuit de drang om het uiterlijk van het gebouw in hoofdzaak te bewaren. Daardoor zijn er in de indeling van de appartementen oplossingen ontstaan, die geforceerd aandoen, en daardoor niet aansluiten bij de bouwvoorschriften (bijv. geen directe lichttoetreding in de slaapkamer) en bij de woonwensen van de potentiële koper/ huurder.

Het aanbrengen van een lagere begane grond vloer (min 40 cm onder peil) en drie nieuwe tussenvloeren, moet zorgen voor 7 appartementen. Die nieuwe vloeren lopen dwars voor de grote kozijnen langs, waarmee afbreuk aan het originele exterieur wordt gedaan. Om lichtinval vanaf de oostzijde mogelijk te maken, zijn in alle appartementen vides aangebracht. In de wintermaanden is de lichtopbrengst aan die oostzijde gering.

## **De appartementen.**

### Algemeen

Voor alle appartementen geldt dat er geen inpandige berging, noch een buitenberging aanwezig is. Dus rijst de vraag waar de bewoner zijn spullen, zoals een fiets, kwijt moet. Er is geen lift aanwezig om de drie appartementen op de verdieping, zonder trap te hoeven lopen, te bereiken. Daarmee voldoen die drie woningen niet aan de criteria van levensloop bestendigheid, zoals vastgesteld in de gemeentelijke beleidsnota *Wonen*.

Woning 1: Aan de noordzijde van het gebouw bevindt zich een aanbouw, met een breedte van iets meer dan 3 meter. In die aanbouw, die geen verbinding met het hoofdgebouw heeft, is naar de mening van de WAC een woning "gepropt". Daarmee ontstaat de situatie dat de bewoner vanuit de slaapkamer, via de woonkamer/keuken, twee verdiepingen naar beneden moet om het toilet en de badkamer te bereiken. Geen ideale oplossing vanuit het oogpunt van gebruiksgemak!

Woning 2: Twee kleine raampjes zorgen voor daglichttoetreding via de westzijde in een deel van de woonkamer/keuken, wij achten deze situatie verre van ideaal. Dat geldt ook voor de wasruimte die in de woonkamer/keuken uitkomt.

Woning 3: In de keuken van deze woning is geen sprake van directe daglichttoetreding. Ook in deze woning komt de wasruimte in de woonkamer/keuken uit.

Woning 4: Daglichttoetreding vanuit de westzijde is beperkt.

Woning 5: De situering van de badkamer boven de slaapkamer van de onderliggende woning, is niet ideaal. Curieus is dat die badkamer in de huiskamer uitkomt. Verplaatsing naar de verdieping is wenselijk.

Woning 6: Daglichttoetreding in de keuken is er nauwelijks. De wasruimte grenst aan de woonkamer.

Woning 7: Daglichttoetreding in de keuken is gering. De wasruimte komt uit op de woonkamer/keuken.

Woning 5, 6 en 7: De plaatsing van de meterkasten in het trappenhuis is ongebruikelijk. Het heeft de voorkeur dat deze voorziening direct in de woning bereikbaar is (gezien de talrijke privé verbindingen), en niet daarbuiten.

## **Conclusie**

Door nadrukkelijk vrijwel het bestaande exterieur in stand te willen houden, heeft de ontwerper zich in een keurslijf gedrongen, waardoor er woningplattegronden zijn ontstaan die naar de mening van WAC Renkum niet aansluiten bij de gangbare woonwensen. In ons advies geven we daar duidelijke voorbeelden van.

In het besef dat nu een schetsontwerp aan de WAC is voorgelegd, zijn talrijke aspecten van het woningontwerp nog niet door de WAC beoordeeld. De commissie ziet graag een herzien voorlopig ontwerp (VO) tegemoet, waarvoor de woonconsument de handen op elkaar krijgt.

WAC Renkum is bereid zijn advies in een mondeling overleg toe te lichten.