



WOONADVIES COMMISSIE EEMNES

1. Gegevens Adviescommissie, opdrachtgever en project

E-mail adres commissie	waceemnes@gmail.com	Architect	Visser en Bouwman
Plan	Deelplan 3.1 – 41 woningen	Tekeningen	Rij-woningen, levensloopbestendig en vrijstaand
Locatie	Zuidpolder Eemnes	Tekening datum laatste wijziging	12-07-2022
Projectnummer	Eem010	Fase bouwproces	SO
Opdrachtgever	Heijmans	Datum ontvangst plangegevens/tekening	18-07-2022
Naam contactpersoon	Jeroen Heesters		

2. Gegevens Adviescommissie, opdrachtgever en project

E-mail adres commissie	waceemnes@gmail.com	Architect	Bokhorst
Plan	Deelplan 3.2 – 45 woningen	Tekeningen	Rij- en Bebo woningen, 2 ^e kap en vrijstaand
Locatie	Zuidpolder Eemnes	Tekening datum laatste wijziging	09-06-2022
Project	Wij Wonen	Fase bouwproces	Concept
Opdrachtgever	Van Wijnen Projectontwikkeling BV	Datum ontvangst plangegevens/tekening	19-07-2022
Naam contactpersoon	Rogier Meeuse		

SAMENVATTING:

Op uitnodiging van Projectbureau Zuidpolder, Heijmans en Van Wijnen heeft de WAC in een gezamenlijk overleg de deelplannen 3.1 en 3.2 doorgenomen.

Aanwezig waren:

- Ronald van Klooster (Projectbureau Zuidpolder)
- Jeroen Heesters en Marcel de Ridder (Heijmans)
- Rogier Meeuse (Van Wijnen)
- Eline Lemstra (WAC Eemnes)

1: ALGEMEEN

Opmerkingen Projectbureau Zuidpolder:

De WAC kijkt met het projectbureau naar het totale verkavelingsplan en met name naar speelplekken, groen, afvalverwerking, verkeersafwikkeling, parkeerkoffers, enz.

-Rechtsom en linksboven van het plan bevinden zich ondergrondse afvalcontainers. Met meer te realiseren woningen moet er voldoende capaciteit zijn.

-Rechtsom van het plan is een speelplek.

-De inrichting van de openbare ruimte rondom de aangebouwde bergingen van de bebo-woningen moet zodanig zijn dat dit niet uitnodigt tot hangplek. Ook voor de parkeerkoffers en achterpaden geldt om de beplanting laag te houden en voor goede verlichting te zorgen.

-Is de parkeernorm evenredig toegenomen bij realisatie van meer kleinere woningen? En wordt de hoeveelheid groen daarop aangepast? Reactie: de parkeernorm is sluitend.

-De doorgang tussen de woningen met beukmaat 3.90m moet voldoende breed zijn voor de hulpdiensten.

-Zuidpolder moet erop toezien dat de toegankelijkheid in de openbare ruimte voldoet aan het VN-verdrag Handicap.

Opmerkingen Heijmans: (deelplan 3.1)

Dit deelplan bestaat uit kleine rij-woningen, een aantal grotere hoekwoningen, grotere levensloopbestendige woningen op een grotere kavel en 1 vrijstaande woning.

De kleine woningen hebben een beukmaat van 3.90m en worden zowel in huur als koop gerealiseerd. De rij huurwoningen met twee grotere hoekwoningen worden turn-key opgeleverd aan de Alliantie die vervolgens voor de toewijzing zorgt. Eemnes kent veel grote eengezinswoningen, dus een aantal kleine woningen is een goede aanvulling. Het Franse Hof

concept met veel groen maakt het tot een aantrekkelijk geheel. Net als bloembakken aan de gevel of een pergola. Hiermee wordt een saai straatbeeld voorkomen.

De WAC heeft de kleine woningen beoordeeld op functiegebruik. Het verschil met de toetscriteria is dat de maatvoeringen van de woningen met een kleine beukmaat niet voldoen aan de toetscriteria zoals die zijn opgesteld door koepelorganisatie VACpunt Wonen.

-Door het ontbreken van een hal ontstaat de vraag wat er met het klimaatsysteem gebeurt bij binnenkomst en wat dit betekent voor de luchtkwaliteit? Heijmans komt nog met een reactie.

Deze woningen zijn geschikt voor jonge starters, singles die klein willen wonen of spoedzoekers.

-De grotere hoekwoningen zijn geschikt voor een gezin en voldoen aan de toetscriteria. Deze woningen hebben meer slaapkamers en zijn voorzien van een trapkast.

-De grotere levensloopbestendige woningen op een grotere kavel voldoen aan de vraag en kunnen mogelijk voor doorstroming zorgen.

Deze woningen krijgen niet het stempel seniorenwoning, maar voldoen qua maatvoering aan de draaicirkels voor een rollator.

-Alle woningen zijn voorzien van indaks zonnepanelen vloerverwarming.

-Voor de koopwoningen zijn optiemogelijkheden beschikbaar.

-De WAC pleit er in algemene zin voor daar waar mogelijk een trapkast te realiseren. Zo ook een tweede toilet in de badkamer en een vaste trap naar zolder. Zonder deze voorzieningen voldoet het weliswaar aan het bouwbesluit, maar het is niet van deze tijd. Ook is het gebruiksvriendelijker als het verduurzamingspakket bij de koopprijs kan worden inbegrepen.

Opmerkingen Van Wijnen: (deelplan 3.2)

Dit deelplan bestaat uit: kleine en grotere rij-woningen, bebo-woningen, 2[^]1 kap woningen en 1 vrijstaande woning.

Ook hier heeft de WAC de kleine woningen met een beukmaat van 3.60 m en de kleine bovenwoningen op functiegebruik beoordeeld. Aanbevolen wordt om deze beukmaat aan te passen naar 3.90 m, zoals de woningen in deelplan 3.1. Dat vergroot de gebruikskwaliteit.

De grotere woningen voldoen aan de toetscriteria.

*Van Wijnen werkt hun woningontwerpen de komende maanden verder uit. De WAC geeft onderstaande adviezen mee. Als de ontwerpen verder zijn gevorderd zullen wij beoordelen of en in welke mate onze opmerkingen zijn verwerkt.

-De eengezinswoningen:

- Een open trap vinden bewoners niet altijd prettig en bij een dichte trap kan een trapkast gerealiseerd worden. Kan dit een optie zijn?
- Let bij het plaatsen van de toiletpot op slot aan de pot

- Klopt het dat de woonkamer aan de achterzijde geen deur naar buiten heeft?
- Slaapkamer 3 is erg klein. Kan een optie zijn om de deur van slaapkamer 1 te verplaatsen naar de hoek en slaapkamer 3 iets te verlengen?
- Komt de techniekruimte op zolder, evenals de mogelijkheid tot het plaatsen van de wasmachine en droger?

-Zijn er optiemogelijkheden voor de grotere woningen?

-Hoe/waar worden de PV-panelen bij de verschillende woningen geplaatst?

-Hebben alle woningen vloerverwarming?

-Kan bij de benedenwoningen ook een optie zijn om de hal in te korten en de deur naar de berging in de kamer te laten uitkomen als dit voor de bewoner praktischer zou zijn?

-De kleine rijwoningen en bovenwoningen worden in schetsvorm zonder maatvoering aangeboden. Wij adviseren de techniek zoveel mogelijk naar boven te brengen, zodat de schaarse bergruimte beneden ook als zodanig benut kan worden. Let op de deur in de keuken voor de bergruimte/meterkast. Er moet wel een eethoek geplaatst kunnen worden.

-Kun je bij de kleine rijwoningen vanuit de woonkamer naar buiten?

-Is er op zolder een dakraam?

-De bebo-woningen hebben een berging aan de zijkant die bedoeld is voor fietsen en techniek van de bovenwoningen. De berging wordt uitgevoerd volgens de [Amsterdamse Bouwbrief \[1\]](#).

Gelet moet worden op:

- Voldoende aansluitpunten voor elektrische fietsen
- Lichtpunten
- Elektrapunten

Gezien de afmeting lijken individuele bergingen niet mogelijk. Hebben de bovenwoningen voldoende bergruimte op deze manier? En is er ruimte om klusjes uit te voeren?

-De WAC pleit er in algemene zin voor daar waar mogelijk een trapkast te realiseren. Zo ook een tweede toilet in de badkamer en een vaste trap naar zolder. Zonder deze voorzieningen voldoet het weliswaar aan het bouwbesluit, maar het is niet van deze tijd. Ook is het gebruiksvriendelijker als het verduurzamingspakket bij de koopprijs kan worden inbegrepen.

WAC: [1] In de Amsterdamse Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam.

