

Aanbevelingen van de VAC Barendrecht

25 appartementen in De Hofdame in Barendrecht

Opdrachtgever: Vrouwe Zes b.v.

Algemene opmerkingen:

- Wij adviseren een hoekfonteintje in alle toiletten om ruimte te besparen en schoonmaken makkelijker te maken.
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: Kopers hebben de optie om de fontein aan te passen naar eigen wens en idee. Daarin laten wij kopers vrij, en dit kunnen zij met de aannemer bespreken. De verkoopplattegronden zijn een impressie van hoe de inrichting eruit zou kunnen komen te zien.*
- Zijn de zonnepanelen verbonden aan een eigen appartement?
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: Ja, de PV-panelen zijn verdeeld over de appartementen zodanig dat elk appartement individueel ook energieneutraal is. De pv-panelen zijn dus verbonden met de betreffende appartementen.*

Voor de elektrische installatie pleiten wij naast de gebruikelijke eisen, voor:

- onbedrade aansluitpunten in alle kamers (t.b.v. cai-, data- en telefoonaansluiting *[reactie VrouweZes, 08-04]: Onbedrade aansluitpunten hebben we in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. Dit is voldoende. Kopers werken veelal draadloos, zeker als er glasvezel in het appartement aanwezig is.*
- Bedieningsmogelijkheid van mechanische ventilatie in keuken en badkamer.
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: Bediening van de MV werkt door middel van CO2 sensoren in de woonkamer en slaapkamer 1. Dit is veel energiezuiniger en dit zijn we verplicht vanuit de BENG. Optioneel kan men kiezen voor een extra afstandsbediening in badkamer en/of keuken*
- Buitenlicht bij de voordeur.
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: Bij de hoofdentree is de voorlichting voorzien door middel van spots in het plafond.*
- **automatische toegangsdeuren bij hoofdingang en galerijen.**
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: De hoofdentree deur, alsmede de 2^e toegangsdeur zijn automatische toegangsdeuren voorzien van een elektrische dranger. De overige deuren niet, en er is geen sprake van galerijen.*

Als de tekeningen van de installaties gereed zijn willen wij deze graag nog een keer beoordelen.

Wij adviseren voor alle woningen een duidelijke handleiding voor installaties, m.n. voor de verwarming – en mechanische installaties. Geef ook bij oplevering een duidelijke mondelinge toelichting over onderhoud.

1. Situatietekening

1.1 Zorg voor een opstelplaats voor fietsen van bezoekers

[reactie VrouweZes, 08-04]: ter plaatse van de hellingbaan / entreezone zijn 3 fietsnietjes opgenomen ten behoeve van 6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. De overige fietsen kunnen worden geparkeerd in het openbaar gebied elders en/of in de gemeenschappelijke stallingsgarage.

1.2 Worden er ondergrondse vuilcontainers geplaatst voor de woningen?

[reactie VrouweZes, 08-04]: Nee, er wordt gebruik gemaakt van de ondergrondse containers aan de overzijde van de straat.

2. Plattegronden

2.1 Parkeerkelder, bergingen

- De bergingen aan de linker kant van de tekening zijn niet goed bereikbaar met bijvoorbeeld een fiets indien er auto's geparkeerd staan.
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: De vrije doorgang zoals opgenomen voldoet aan bouwbesluit. De parkeerplaats is ingetekend en neemt veel ruimte in. Wanneer er een auto wordt afgebeeld dan is er nog meer ruimte om er langs te lopen.*
- Plaats voorzieningen in de individuele bergingen voor het opladen van e-bikes en scootmobielen.
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: Elke individuele berging is gekoppeld aan de bijbehorende appartementen dusdanig dat een 220V stroomvoorziening kan worden aangebracht in de bergingen. In de bergingen kunnen kopers hun elektrische fiets dan inderdaad ook opladen, en om te voorkomen dat bewoners vrieskasten aansluiten zijn ze gekoppeld aan de individuele meters van de woningen.*
- Is de hellingbaan ook voor gebruik door scootmobielen? Indien dit het geval is, is het maximale hellingspercentage 14%.
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: Welke hellingbaan wordt hier nu bedoelt? De hellingbaan buiten / in het openbaar gebied voldoet aan de eisen van bouwbesluit en die is geschikt voor een rolstoel en hierdoor ook geschikt voor scootmobiel. De hellingbaan van de stallingsgarage is 19,6% is ook niet ontworpen voor een scootmobiel*
- Plaats een fietsgoot naast of op de trap van de hellingbaan.
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: Bewoners lopen met hun fiets aan de hand over de extra flauwe trap richting hun berging. De fiets gaat daardoor over de hellingbaan waarmee een fietsgoot niet noodzakelijk is. (e.e.a. conform woonkeur).*
- Hoe wordt het toegangshek bediend?
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: Het toegangshek is te openen met een afstandsbediening.*

2.2 Entree, algemene ruimten

- Hoe krijgt de postbode toegang tot de inwendige postvakken? Bij vrije inloop is er een potentieel probleem met ongewenste bezoekers.
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: De eerste hal is via het Bring-Me systeem toegankelijk voor de postbode. De toegankelijkheid is te reguleren via een tijdsslot, waarover de VvE zal besluiten. De 1^e deur zal dus bijvoorbeeld van 07:00 – 20:00 open zijn, wanneer via de intercom wordt aangegeven dat een postpakket afgeleverd wordt. Inmiddels is het Bring-Me systeem in meerdere nieuwbouwprojecten toegepast, en wordt dit systeem algemeen geaccepteerd. De 2^e deur is altijd afgesloten en alleen te openen met een badge via de badgereader.*
- De hal naar een van de trappen is erg smal. Voldoet deze aan de regelgeving?
- *[reactie VrouweZes, 08-04]: De verkeersruimte hebben een min. breedte van 1200mm voldoet aan bouwbesluit.*

2.3 Woningtype A1

2.3.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.3.2 Toilet

Plaats een hoekfontein om ruimte te besparen en schoonmaken makkelijker te maken.

2.3.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.3.4 Badkamer

Plaats de wastafel aan de andere kant van de badkamer. Dan is de toilet beter bereikbaar.

[reactie VrouweZes, 08-04]: Er is in alle appartementen een apart toilet aanwezig. De indeling van de badkamer en plaatsing van de wastafels heeft onder andere te maken met 1) bereikbaarheid minder validen / rolstoel en 2) optie tot plaatsen ligbad. De bereikbaarheid voor rolstoelgebruikers is op deze manier juist goed. Als deze situatie zich voordoet kan men het glazen scherm vervangen voor een douche gordijn en dan kan men een transfer zijwaarts vanuit

de douche maken naar het toilet conform woonkeur en aanpasbaar bouwen. Als we de wastafel verplaatsen, komen beiden zake in het gedrang. Dit in combinatie met het feit dat een apart toilet in elk appartement aanwezig is, maakt dat verplaatsing van de wastafel in de badkamer niet nodig is.

2.3.5 Techniek/Berging

Krappe berging met weinig mogelijkheden voor kastruimte.

2.3.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.4 Woningtype B1

2.4.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.4.2 Toilet

Geen opmerkingen.

2.4.3 Slaapkamers

De toegang naar slaapkamer 1 zit in een rare hoek. Is er een kopers optie voor het verplaatsen van de deur?

[reactie VrouweZes, 08-04]: Dit soort zaken worden inderdaad geregeld en aangeboden als kopersoptie. De aannemer is flexibel, kopers kunnen veel wijzigen.

2.4.4 Badkamer

Geen opmerkingen.

2.4.5 Techniek/Berging

Geen opmerkingen.

2.4.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.5 Woningtype C1

2.5.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.5.2 Toilet

Geen opmerkingen.

2.5.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.5.4 Badkamer

Geen opmerkingen.

2.5.5 Techniek/Berging

Geen opmerkingen.

2.5.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.6 Woningtype D

2.6.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.6.2 Toilet

Geen opmerkingen.

2.6.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.6.4 Badkamer

Geen opmerkingen.

2.6.5 Techniek/Berging

Geen opmerkingen.

2.6.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.7 Woningtype E1

2.7.1 Hal /gang

Spiegel de deur van de meterkast.

[reactie VrouweZes, 08-04]: Akkoord, is aangepast.

2.7.2 Toilet

Geen opmerkingen.

2.7.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.7.4 Badkamer

Geen opmerkingen.

2.7.5 Techniek/Berging

Geen opmerkingen.

2.7.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.8 Woningtype F1

2.8.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.8.2 Toilet

Geen opmerkingen.

2.8.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.8.4 Badkamer

Geen opmerkingen.

2.8.5 Techniek/Berging

Geen opmerkingen.

2.8.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.9 Woningtype A2

2.9.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.9.2 Toilet

Geen opmerkingen.

2.9.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.9.4 Badkamer

Plaats de wastafel aan de andere kant van de badkamer. Dan is de toilet beter bereikbaar.

[reactie VrouweZes, 08-04]: Er is in alle appartementen een apart toilet aanwezig. De indeling van de badkamer en plaatsing van de wastafels heeft onder andere te maken met 1) bereikbaarheid minder validen / rolstoel en 2) optie tot plaatsen ligbad. De bereikbaarheid voor rolstoelgebruikers is op deze manier juist goed. Als deze situatie zich voordoet kan men het glazen scherm vervangen voor een douche gordijn en dan kan men een transfer zijwaarts vanuit de douche maken naar het toilet conform woonkeur en aanpasbaar bouwen. Als we de wastafel verplaatsen, komen beiden zake in het gedrang. Dit in combinatie met het feit dat een apart toilet in elk appartement aanwezig is, maakt dat verplaatsing van de wastafel in de badkamer niet nodig is.

2.9.5 Techniek/Berging

Geen opmerkingen.

2.9.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.10 Woningtype B2

2.10.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.10.2 Toilet

Locatie van het toilet niet ideaal.

2.10.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.10.4 Badkamer

Geen opmerkingen.

2.10.5 Techniek/Berging

Krappe berging met weinig mogelijkheden voor kastruimte.

2.10.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.11 Woningtype C2

2.11.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.11.2 Toilet

Geen opmerkingen.

2.11.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.11.4 Badkamer

Geen opmerkingen.

2.11.5 Techniek/Berging

Geen opmerkingen.

2.11.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.12 Woningtype E2

2.12.1 Hal /gang

Spiegel de deur van de meterkast.

2.12.2 Toilet

Draairichting van de deur ontbreekt.

2.12.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.12.4 Badkamer

Geen opmerkingen.

2.12.5 Techniek/Berging

Geen opmerkingen.

2.12.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.13 Woningtype F2

2.13.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.13.2 Toilet

Geen opmerkingen.

2.13.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.13.4 Badkamer

Geen opmerkingen.

2.13.5 Techniek/Berging

Benoem de berging met technische installaties als technische ruimte. Hier is geen bergingruimte voor bewoners. *[reactie VrouweZes, 08-04]: Dit is geen techniekruimte ivm brandcompartiment. We houden de termen vanuit het bouwbesluit aan.*

2.13.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.14 Woningtype E3

2.14.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.14.2 Toilet

Geen opmerkingen.

2.14.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.14.4 Badkamer

Draairichting van de deur ontbreekt.

[reactie VrouweZes, 08-04]: Akkoord, is aangepast.

2.14.5 Techniek/Berging

Geen opmerkingen.

2.14.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

2.15 Woningtype P1-4

2.15.1 Hal /gang

Geen opmerkingen.

2.15.2 Toilet

Geen opmerkingen.

2.15.3 Slaapkamers

Geen opmerkingen.

2.15.4 Badkamer

Geen opmerkingen.

2.15.5 Techniek/Berging

Geen opmerkingen.

2.15.6 Woonkamer/keuken

Geen opmerkingen.

3. Gevels

Geen opmerkingen