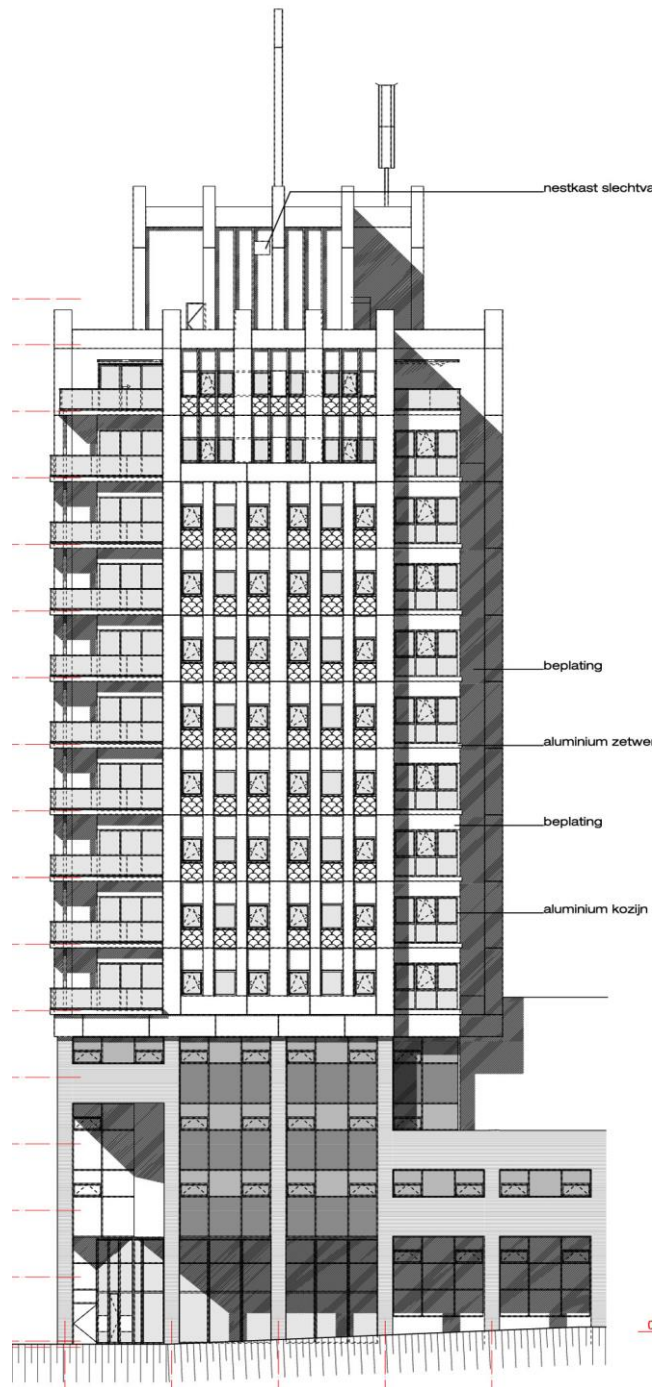


**VAC** zoetermeer

adviescommissie voor de  
woningbouw en  
woonomgeving



**JAARVERSLAG 2019**





**VAC** *zoetermeer*

*adviescommissie voor de  
woningbouw en  
woonomgeving*

# Jaarverslag 2019



# Inhoudsopgave

|           |  |       |           |
|-----------|--|-------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Voorwoord</b>                               | ..... | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Doelstelling en werkwijze</b>               | ..... | <b>3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Historie en organisatie</b>                 | ..... | <b>5</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Werkbezoeken</b>                            | ..... | <b>7</b>  |
| <b>5.</b> | <b>Activiteiten en bijeenkomsten</b>           | ..... | <b>11</b> |
| <b>6.</b> | <b>Adviezen 2019</b>                           | ..... | <b>17</b> |
| <b>7.</b> | <b>De belangrijkste punten uit de adviezen</b> | ..... | <b>23</b> |
| <b>8.</b> | <b>Samenstelling VAC-Zoetermeer</b>            | ..... | <b>24</b> |

# 1. Voorwoord

Met genoegen biedt de Vrijwillige Advies Commissie (VAC) voor Woningbouw en Woonomgeving Zoetermeer u haar jaarverslag 2019 aan.

Ook 2019 was weer een goed en boeiend jaar.

Dit jaar heeft de VAC 19 adviezen mogen geven. Vlak voor de oplevering van de woningen is de VAC 7 keer uitgenodigd voor een rondleiding bij bouwprojecten waar de VAC een advies over had uitgebracht.

In februari is ons VAC-team uitgebreid met een nieuw lid, die het VAC-werk al kende van VAC Voorburg -Leidschendam. Zij heeft de taak op zich genomen om de contactpersoon te zijn voor Zoetermeer binnen de landelijke VACpunt Wonen organisatie, die nu is onder gebracht bij SKG-IKOB in Geldermalsen om samen te gaan werken met Woonkeur.

In februari heeft de VAC een WoonKwaliteitsOnderzoek gehouden onder de bewoners van het pand Casa Italia. Het rapport is uitgereikt aan wethouder Paalvast en mevrouw Heemskerk, directeur-bestuurder van wooncorporatie De Goede Woning.

Om te weten wat er in Zoetermeer gebouwd gaat worden, wordt regelmatig door een VAC-lid de wekelijkse bijeenkomst van de stadsbouwmeester bezocht om er contact te leggen met projectontwikkelaars. Regelmatig stuurt de VAC ook haar aanbevelingsbrief naar projectontwikkelaars met het verzoek om bouwtekeningen van een VAC Advies te kunnen voorzien.

VAC leden zijn graag aanwezig op avonden, die de gemeente omwonenden aanbiedt, om van een nieuwbouwproject in hun buurt kennis te komen nemen.

Zo waren VAC leden aanwezig bij bijeenkomsten over de toekomstige nieuwe Entree van Zoetermeer, de informatie- avond over de Noordrand in Oosterheem, de avond met uitleg over de plannen aan de Leidsewallen en de avond over Ikaros, een bouwplan in Meerzicht

Drie VAC leden waren aanwezig bij een stadslezing van het Architectuurpunt, gehouden in de raadszaal van Zoetermeer door prof. P Boelhouwer. Deze lezing ging met name over de parkeerproblematiek bij transitie van nieuw- en hoogbouw. Een probleem dat volgens hem ernstig wordt onderschat.

Voor het project "Happy Days" van Era Contour was de VAC op het kantoor van Era uitgenodigd. Daar werd aan de VAC uitleg gegeven over dit plan om een goed VAC advies te kunnen geven.

In september heeft de VAC kennis kunnen maken met de projectontwikkelaar Pro6 Vastgoed uit Alkmaar. Zij waren onbekend met het VAC werk. Tijdens onze maandelijkse vergadering hebben de medewerkers van dit bedrijf met de VAC kennis gemaakt en uitleg gekregen over de werkzaamheden van de VAC.

Daarna heeft de VAC 2 adviezen mogen geven over door dit bedrijf uit te voeren transformaties in het Stadshart.

Het Regio-overleg werd dit jaar georganiseerd door WAC Midden Holland. In de middag gaf Nelleke Nelissen van VACpunt Wonen een presentatie over de voortgang van de nieuwe organisatie.

Een van onze leden zat in de begeleidingsgroep van de nieuwe organisatie, bij de op te zetten beoordelingswebtool de "Goed Wonen Check" voor bestaande woningen. Door bouwbeurzen te bezoeken en bouw gerelateerde vakbladen te lezen, blijft de VAC op de hoogte van de vernieuwingen in de woningbouw.

Het jaar 2019 was een jaar vol bouwactiviteiten, waardoor veel VAC adviezen zijn gegeven.

Voor 2020 hoopt de VAC, door het onderhouden van de goede contacten met o.a. de afdeling Bouwen en Wonen van de Gemeente Zoetermeer, de woningcorporaties in Zoetermeer en met particuliere projectontwikkelaars, die actief zijn of actief worden in Zoetermeer, een goede band op te bouwen.

De VAC is blij met de goede samenwerking met de afdeling stedelijk beleid van Zoetermeer. Wij danken u voor het in ons gestelde vertrouwen om uw tekeningen naar ons toe te mailen, zodat wij er een advies over konden geven.

Wij doen dit werk graag, met name voor de toekomstige bewoners van nieuw te bouwen woningen in Zoetermeer.

Ook dank ik de vrijwillige VAC leden van Zoetermeer voor hun inzet en vele uren tijd, die er aan de VAC besteed zijn.

Anita Mans –Bok  
Voorzitter VAC Zoetermeer

## 2. Doelstelling en werkwijze

### 2.1 Doelstelling.

De doelstelling van de VAC is zich in te zetten voor het realiseren van kwalitatieve, toegankelijke, levensloopgeschikte en gebruiksvriendelijke bestaande- en nieuw te bouwen woningen voor de inwoners van de gemeente Zoetermeer.

VAC Zoetermeer tracht haar doelstelling te bereiken door:

- Het behartigen van woonconsumentenbelangen vanuit de visie van de gebruiker.
- Het bevorderen van woonkwaliteit en leefbaarheid.
- Gesprekspartner te zijn van de gemeente, corporaties, ontwerpers, opdrachtgevers en uitvoerders.
- Structureel overleg met de gemeente en wooncorporaties.
- Deelname aan klankbordgroepen c.q. bewonersklankbordgroepen.

### 2.2 Werkwijze.

VAC Zoetermeer beoordeelt bouwtekeningen, in de voorontwerp en definitieve ontwerpfase, van nieuw te bouwen woningen en relevante renovatie/herstructureringsplannen. Structuurvisies, (voor)ontwerp bestemmingsplannen en andere plannen voor de woonomgeving werden ook door de VAC beoordeeld. De VAC adviseert betrokken partijen over de optimale gebruikskwaliteit van de woningen, zoals vastgelegd is in de WoonKwaliteitWijzer, kort samen te vatten in de volgende zes criteria:

- Bruikbaarheid en doelmatigheid; zijn er meerdere activiteiten mogelijk, gelijktijdig of na elkaar.
- Toegankelijkheid en bereikbaarheid; zijn de ruimten goed toegankelijk voor bijvoorbeeld ouders met een kinderwagen, rolstoelers, kinderen en slechtzienden, dus voor een ieder.
- Veiligheid; dit is een breed begrip en behelst zowel fysieke-, sociale- als verkeersveiligheid.
- Comfort, hygiëne en gezondheid; hoe is het gesteld met (dag)lichttoetreding, frisse lucht, verwarming en uitzicht.
- Duurzaamheid; duurzaam bouwen betekent het beperken van energie- en grondstoffengebruik, maar er moet ook rekening gehouden worden met toekomstige woonwensen en comfort.
- Onderhoudsvriendelijkheid; is de woning goed en makkelijk schoon te maken en te onderhouden.

De VAC toetst bij voorkeur bouw- en renovatieplannen in een zo vroeg mogelijk stadium zodat aanpassingen c.q. wijzigingen in het project nog gemakkelijk kunnen worden doorgevoerd. Dit geldt ook voor seniorenhuisvesting en plannen voor het levensloopbestendig maken van bestaande woningen.



Nadat een advies is verzonden maakt de VAC graag een afspraak om in een persoonlijk gesprek het advies toe te lichten. Daarbij wordt vaak duidelijk welke onderdelen van het advies worden overgenomen en waar nog eventuele knelpunten zitten. Vlak voor oplevering van een project wordt zo mogelijk een bouwbezoek gebracht, waarbij bekeken wordt in hoeverre de VAC-adviezen daadwerkelijk uitgevoerd zijn.

Tevens houdt de VAC één keer per twee jaar een WoonKwaliteitsOnderzoek. Daarmee kan een indruk worden verkregen van de woning, het woongebouw en de woonomgeving. De informatie die hieruit voortvloeit, zowel positief als negatief, kan voor de opdrachtgever van grote waarde zijn bij de ontwikkeling van nieuwe projecten.

### **3. Historie en organisatie**

#### ***Algemeen***

Zo vlak na de tweede wereldoorlog heerste er een enorme woningnood en Nederland was arm. Om iets van de grond te krijgen van wederopbouw en volkshuisvesting, was er een planmatige en centrale aanpak nodig. Vóór de oorlog werden de uitbreidingen aan de gemeenten overgelaten - maar door de slechte economische situatie was de opbouw van Nederland na de oorlog niet mogelijk zonder regelingen en subsidie van de rijksoverheid.

#### ***Wederopbouw Woningbouw Algemeen***

Een belangrijk aspect voor de inrichting van wijken was de wijkgedachte: Woningen met daaraan gekoppeld het buurtcentrum, winkels, groenvoorzieningen etc. Een kenmerk van de naoorlogse woonwijken is de herhaling van eenheden als gevolg van de toenemende industrialisatie en standaardisatie in de bouw. Tenslotte werd in de naoorlogse wijken steeds meer hoogbouw gerealiseerd. Hoogbouw werd goedkoper door allerlei stimulerende maatregelen van het Rijk en de nieuwe bouwtechnieken.

#### ***Den Haag en het gevecht om de ruimte, Zoetermeer van dorp naar stad***

Om de groei van Zoetermeer te verklaren is het nodig om in te gaan op de huisvestingsproblemen van Den Haag. Men was tot de conclusie gekomen dat het grondgebied van De Haag te beperkt was om de te verwachten bevolkingstoename te verwerken. Het was daarom nodig om over de eigen gemeentegrenzen te kijken. Niet alleen in Rijswijk en Voorburg maar ook in Leidschendam, Wateringen en Zoetermeer verwachtte men voldoende ruimte te vinden voor uitbreiding van Den Haag.

Hierdoor werd Zoetermeer als enige een 'rijks-goedgekeurde' overloopkern. Aan het einde van de jaren vijftig toonde het Zoetermeerse gemeentebestuur zich bereid tot uitbreiding van het dorp. Het agrarische karakter dat het 'boterdorp' had zou hiermee verloren gaan.

In 1960 had Zoetermeer ongeveer 8800 inwoners. Thans bedraagt het aantal inwoners ongeveer 124700 verdeeld over de wijken Centrum, Driemanspolder, Meerzicht, Buytenwegh de Leyens, Seghwaert, Noordhove, Rokkeveen en Oosterheem.

Er werd gedurende het bouwen van zowel laag- als hoogbouw woningen in Zoetermeer niet of nauwelijks gekeken naar de gebruikskwaliteit van de woning. De laatste jaren worden er in Zoetermeer ook kantoren omgebouwd tot woningen. Dat is een interessante ontwikkeling en uitbreiding van het VAC-werk.

#### ***Oprichting VAC Zoetermeer***

VAC Zoetermeer is opgericht in 1965.

VAC betekent oorspronkelijk Vrouwen Advies Commissie en halverwege 2001 is de naam gewijzigd in Vrijwillige Advies Commissie Zoetermeer (VAC Zoetermeer).

## **VACpunt Wonen**

VAC-Zoetermeer is aangesloten bij de overkoepelende organisatie VACpunt Wonen. VACpunt Wonen en haar netwerk van Adviescommissies Wonen (VAC of WAC) is de organisatie voor de gebruikskwaliteit van woning en woonomgeving. Al meer dan 70 jaar maakt VACpunt Wonen zich sterk voor praktisch wonen. Dat houdt in dat elke bewoner van een woning, woongebouw en woonomgeving mag rekenen op een optimale woonkwaliteit op het vlak van bruikbaarheid, toegankelijkheid, veiligheid, gezondheid & comfort, duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid

### ***Nieuwe toekomst voor VACpunt Wonen!***

Na jaren in Utrecht te zijn gestationeerd is de stichting VACpunt Wonen met ingang van 1 april 2018 ondergebracht bij SKG-IKOB in Geldermalsen. VACpunt Wonen gaat samenwerken met WoonKeur. Het doel van de samenwerking is te komen tot een gezamenlijk woonkwaliteit systeem voor nieuwbouw en bestaande bouw.

SKW certificatie (een merk van SKG-IKOB) is eigenaar en uitvoerder van WoonKeur. Het VAC-advies en WoonKeur liggen dicht bij elkaar. Er bestaat een zekere overlap. Woonkeur ziet toe op de meetbare levensloopbestendigheid van woningen. De VAC-adviezen hebben een breder aandachtsgebied door ook de praktische beleving (niet meetbare zaken) mee te nemen in de adviezen.

### ***Goed Wonen Check van VACpunt Wonen.***

Het project Goed Wonen Check is gestart op 1 september 2018. De begeleidingsgroep is op 27 maart 2019 voor het eerst bijeengekomen. Er zijn 3 bijeenkomsten in 2019 gehouden.

Er is een webtool ontwikkeld voor de “Goed Wonen Check”, die gebaseerd is op de criteria van de Woonkwaliteitswijzer. Echter de webtool is alleen ontwikkeld voor bestaande bouw. SKG streeft er naar ook een “Goed Wonen Check” voor nieuwbouw te ontwikkelen in 2020, aangezien de VAC's meestal nieuwbouwprojecten beoordelen.

Met dit project wil de VAC-organisatie naar een betere kwaliteit door uniformiteit.

De wijze waar bovenstaande wordt uitgewerkt, zal gedragen moeten worden door de Adviescommissies Wonen in het land. Minstens zo belangrijk is dat ook de woningzoekenden (huurders en kopers) waarvoor het advieswerk uiteindelijk is bedoeld en de opdrachtgevers (corporaties en projectontwikkelaars) enthousiast zijn over de adviesproducten.

## 4. Werkbezoeken en bouwbezoeken in 2019

### 4a Rondleiding II Classico

In het voormalig kantoorpand 'IL CLASSICO' zijn 53 duurzame appartementen gerealiseerd. Er zijn 5 verdiepingen. De bovenste verdieping heeft 3 appartementen met een eigen buitenruimte en daarnaast liggen dakterrassen voor gezamenlijk gebruik met een vluchtrap.

Deze duurzame appartementen, in oppervlakte variërend van 39 m<sup>2</sup> tot 48 m<sup>2</sup>, zijn allemaal voorzien van warmtepompen van 5 kW voor de levering van CV-verwarming, ventilatie en warm tapwater van 55 graden, dit wordt periodiek door een element naar 65 graden verhoogd. Er kan niet mee gekoeld worden. De lucht wordt uit het pand gehaald en de koude lucht afgevoerd via één van de bestaande liftschachten. De andere lift is in gebruik gebleven.

Het pand is goed geïsoleerd en voorzien van hr.++ glas. Sommige ramen aan de kant van de tunnelbak zijn voorzien van voorzetramen aangebracht. Dit is tegen geluidsoverlast en om de woning te kunnen spuien.



Alle appartementen zijn voorzien van een ruime woonkamer, 1 slaapkamer, berging en een open keuken in een hoekopstelling. De keukens zijn voorzien van een kookplaat, afzuigkap, luxe mengkraan en vaatwasser.



De badkamers zien er mooi en ruim uit en zijn voorzien van een moderne inloopdouche, douchedrain en thermostaatkraan. Tevens zijn de badkamers voorzien van een wastafelmeubel met soft close ladegeleiders, spiegelkast, zwevend toilet, wasmachineaansluiting en betegeling tot aan het plafond.



Er ligt in het gebouw overal PVC-vloerafwerking op de vloeren. Alle wanden zijn geschilderd en in de gemeenschappelijke ruimtes en gangen is behang aangebracht met afbeeldingen van klassieke gebouwen.



#### 4b. Bezoek appartementencomplex XL-Wonen.

De ligging van de appartementen is centraal bij algemene voorzieningen, zoals winkelcentrum, markt en gezondheidscentrum.

Het gebouw bestaat uit 33 appartementen en een aantal parkeerplaatsen onder/naast het gebouw. Deze parkeerplaatsen zijn afgesloten door een slagboom.

In de entreehal zijn brievenbussen geplaatst volgens het doorwerpsysteem.



Onder de appartementen zijn de bergingen. De meeste zijn via een aparte toegangsdeur vanaf buiten te bereiken. De toegangshal tot de appartementen is niet zo groot en er is 1 lift aanwezig. Er is een aparte centralefietsenberging.



XL wonen is een appartementengebouw met 2- en 3 kamerappartementen. Enkele 2- en 3 kamerappartementen zijn samengetrokken tot één groot appartement. De appartementen zijn allemaal royaal van afmetingen. De kamers, ook van de tweekamerappartementen zijn ruim en de balkons zijn groot. Deze balkons zijn voorzien van een afscheiding van doorzichtig glas en liggen naar alle windstreken. Daardoor is dus de bezonning op balkon en woning verschillend.

De toekomstige bewoners mochten zelf de indeling van hun woning bepalen.

De badkamers zijn al geplaatst en zijn per appartement verschillend.

Bij 31 van de 33 appartementen worden de keukens door de bouwer na de oplevering ingezet, teneinde mogelijke beschadigingen bij de oplevering te voorkomen.

Er is vloerverwarming door de hele woning. De bewoners konden de regeling van de vloerverwarming per kamer laten installeren. Daar is weinig gebruik van gemaakt. Sommige schakelaars en WCD's in de keukens zitten naast de plaats van de gasaansluiting voor het kooktoestel.

De badkamers zijn redelijk ruim. In sommige badkamers zit de afzuiging dicht bij de deur en niet in de douchehoek.

Doorstroming van de lucht is hierdoor niet optimaal.

Er is geen WTW ventilatie systeem. Per appartement is de plaatsing van de wasmachine en droger verschillend in de badkamer, in de technische ruimte of in de berging.

De ventilatie is niet in de ramen geplaatst, maar boven de ramen, omdat er aan de kant van de straat suskasten moesten worden geplaatst.



In de appartementen zijn overal voldoende stopcontacten. In de bergingen ontbreken stopcontacten. In de bergingsgangen zijn wel een aantal stopcontacten aanwezig.

Het dak is voorzien van zonnepanelen voor de algemene voorzieningen.



#### 4c Bezoek woongebouw Couleurs, Saturnusgeel.

Het jongeren project : de "Couleurs " is een appartementengebouw met 13 driekamer appartementen en 8 tweekamer appartementen.

Het gebouw bestaat uit twee gebouwen die in een hoek bij elkaar komen. In de binnenhoek zijn op het terrein de parkeerplaatsen gesitueerd. Eén woongebouw met 2 woonlagen en één woongebouw met 3 woonlagen.

In de hoofdentree van het ene gebouw zijn de brievenbussen, een ruimte t.b.v. de huismeester (deze is niet permanent aanwezig) en de trappen naar de galerij.

In het andere gebouw is op de begane grond een centrale fietsenberging. Hier zijn ook wandcontactdozen aanwezig voor E-bikes. De 13 driekamerappartementen hebben een eigen berging beneden.

De woningen hebben een woonkamer, 1 of 2 slaapkamers van goede afmetingen, een gang, een apart toilet, een ruime badkamer en een technische ruimte.

De technische ruimte is voorzien van een eigen luchtwarmtepomp. Voor de ventilatie is een wtw installatie en een eigen boiler van 190 liter voor de warmwatervoorziening aanwezig. De vloerverwarming kan per ruimte met een thermostaat geregeld worden.

De tweekamerwoningen hebben 9 zonnepanelen op het dak en de driekamerwoningen 11 zonnepanelen.

Er is geconstateerd dat de badkamerdeur en de slaapkamerdeur tegen elkaar aan komen. Een schuifdeur zou een goede oplossing geweest zijn. Alle woningen hebben in de woonkamer elektrisch te bedienen buitenzonwering (screens).

De woningen op de begane grond hebben een buitenruimte aan de parkeerszijde en de woningen op de verdiepingen hebben een ruim balkon. De balkonhekken zijn van een bewerkte folie voorzien. Het zijn allemaal ruime en goed verzorgde jongeren appartementen.



## 5. Activiteiten en bijeenkomsten

- . Beoordeling tekeningen Dwarstocht Happy Days
- . Bijwonen bewonersavond Delftsewallen
- . Gesprek met DGW over het WKO Casa Italia
- . Bijwonen bewonersavond Noordrand
- . Bijwonen bewonersavond Zalkerbos
- . Bezoek aan de Bouwbeurs
- . Beoordeling tekeningen Dwarstocht Happy Days
- . Bijwonen lezing Stadsforum
- . Kennismaking Happy Days
- . Presentatie WKO Casa Italia (5a)
- . Beoordeling tekeningen Ikaros, Martin Luther Kinglaan
- . Beoordeling tekeningen Toverberg
- . Bijwonen bijeenkomst Kenniskring
- . Bijwonen bijeenkomst GWL Geldermalsen
- . Bijwonen bijeenkomst, mijn stad mijn toekomst
- . Beoordeling tekeningen Waterzicht 19-134
- . Bezichtiging Il Classico (4a)
- . Bijwonen bewonersavond Entreegebied
- . Bezichtiging Huize Oranje
- . Beoordeling tekeningen Toverberg
- . Beoordeling tekeningen voorontwerp omgeving Waterzicht
- . Beoordeling tekeningen NEXUM
- . Proef Goedwonencheck
- . Vakbeurs renovatie
- . Bezichtiging Nieuwe Morgen
- . Bezichtiging Naomigang
- . Bezoek bewoner renovatiewoning
- . Opleidingsgroep Goedwonencheck
- . Bezichtiging woongebouw XL Wonen (4b)
- . Bespreking individuele website
- . Bezichtiging woningen Zilverster
- . Bespreking Goedwonencheck
- . Beoordeling tekeningen 19-137 inrichting Willem Dreeslaan
- . Bezichtiging NOM woning Palensteyn



- . Beoordeling tekeningen Nutrihage
- . Beoordeling tekeningen DO Ikaros
- . Entreegebied bijeenkomst
- . Beoordeling tekeningen Aletta J. -Hugo de Groot
- . Beoordeling tekeningen stadshart Pro6 (rond en westwaarts)
- . Bezoek energiebeurs
- . Webtool VAC
- . Bezichtiging woningen De Groene Loper
- . Regio overleg (5b)
- . Bezoek woongebouw Couleurs, Saturnusgeel (4c)
- . Vrijwilligers overleg Zo Samen
- . Overleg VACpuntwonen
- . Excursie LOC-Hal Tilburg (5c)
- . Beoordeling tekeningen Nathaliegang/Paletsingel

## 5a Presentatie WoonKwaliteitOnderzoek Casa Italia

In januari 2015 heeft de VAC een advies mogen geven over de VO tekeningen voor de transformatie Casa Italia en in februari 2015 een VAC advies gegeven over DO tekeningen van dit pand. Het betreft hier het eerste kantoorpand in Zoetermeer, dat getransformeerd zou worden naar woningen voor jongeren .

Bij het zien van de tekeningen en na de rondleiding door het gebouw vlak voor de oplevering ervan was VAC Zoetermeer zeer benieuwd naar de woonervaring van de bewoners in een getransformeerd pand.

De VAC start pas een WoonKwaliteitOnderzoek als een pand ongeveer 2 jaar bewoond is.

Een WKO heeft o.a. tot doel:

- de tevredenheid van de bewoners te meten
- kennis op te doen voor toekomstige nieuwbouw plannen
- bruikbare gegevens te verzamelen

Na overleg met de Goede Woning is VAC Zoetermeer eind 2017 aan de opzet van dit onderzoek begonnen.

De vragenlijsten zijn digitaal naar de bewoners gestuurd . Van de 67 bewoners hebben er 25 meegedaan aan de online enquête. De antwoorden waren representatief voor alle typen woningen. De vele extra opmerkingen van de bewoners maken dit onderzoek extra waardevol. De vragen gingen over: de woning, het woongebouw en de woonomgeving

De antwoorden zijn grafisch in het rapport weergegeven.

De bewoners geven over het algemeen een positief oordeel over de woning, het woongebouw en de woonomgeving.

Er zijn ook enkele knelpunten ervaren zoals geluidsoverlast bij open ramen van de naast gelegen randstadrail, het parkeren van auto's bij het gebouw en de rommel rondom het gebouw.

Conclusie: de wijk wordt als prettig ervaren en de bewoners zijn vooral positief over de prijs /kwaliteitverhouding van hun woning.



## **5b Regio-overleg bij Compaxo BV te Gouda**

### **Aanwezig:**

VAC Voorschoten; VAC Waddinxveen; VAC Zoetermeer; VAC Zoeterwoude/De Huurderij; WAC Midden-Holland (organisator)

### **Opening en vaststellen agenda**

De voorzitter opent om 10.30 de vergadering. De voor het eerst aanwezige vertegenwoordiging van VAC Zoeterwoude/De Huurderij wordt speciaal verwelkomd.

De VAC's bespreken de lokale ontwikkelingen binnen hun gemeente. Op landelijk gebied wordt het nieuwe functioneren van VACpunt Wonen uitgebreid besproken. De ingeslagen weg van VACpunt Wonen geeft veel onduidelijkheid en een aantal VAC's is zeer ontevreden over de gang van zaken.

In de middag gaf Nelleke Nelissen van VACpunt Wonen een presentatie over de voortgang van de nieuwe organisatie en het ontworpen beoordelingswebtool de "Goed Wonen Check".

De volgende regio-bijeenkomst in 2020 wordt georganiseerd door VAC-Zoetermeer.

## **5c Excursie Loc-hal Tilburg**

Op 20 november heeft de VAC Zoetermeer een excursie gemaakt naar de LOC-hal in Tilburg.

De LocHal is gebouwd voor onderhoud en reparatie van spoorlocomotieven van de Nederlandse Spoorwegen.

De grote, open ruimte was in drie functionele eenheden verdeeld: het rolwagenspoor de ketelreparatiewerkplaats en de stelplaats.

Voor de Tweede Wereldoorlog ging het voornamelijk om zware stoomlocomotieven; na de Tweede Wereldoorlog werden hier diesel- en elektrische locomotieven onderhouden.

De zware hijsinstallaties zien er uit alsof ze direct weer kunnen gaan functioneren.

Bij binnenkomst wordt je overvallen door de afmetingen en inrichting, alle kolommen, draagbalken, blusinstallaties, persleidingen en schakelkasten zijn zichtbaar gebleven inclusief de slijtsporen en de afgebladderde verf.

In de vloer zijn de rails nog ingebed waarover de locomotieven binnenreden. De grote glazen wanden en de daklichten, die licht binnenlieten voor het werk aan het materieel, zijn eveneens behouden gebleven.

Op de begane grond is een eetcafé ingericht en er is een grote leestafel geplaatst op een wielonderstel dat zo nodig verrijdbaar is om een grote open ruimte te creëren.

De Tilburgse bibliotheek is sinds een jaar gehuisvest in het pand van de voormalige fabriekshal, waar tot 2010 locomotieven werden gebouwd en gerepareerd. Het gebouw uit 1932 is meer dan achttien meter hoog en zou aanvankelijk gesloopt worden. Nu huizen er naast de bibliotheek twee kunstinstellingen (Kunstloc Brabant en Brabant C), een stadscafé en meerdere vergader- en kantoorruimtes van Seats2Meet-in.



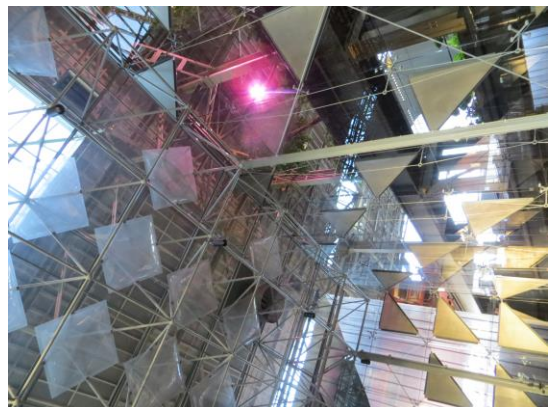
Hierdoor wordt dit industrieel erfgoed een inspirerende plek voor alle Tilburgers. Zij kunnen er terecht om hun talenten te ontdekken en te ontplooiën. Bijvoorbeeld in de verschillende stijlkamers en labs waar ruimte is om te leren en te experimenteren.

Er is een aparte, kleurrijke bibliotheek voor kinderen op de begane grond en studieplekken voor studenten op de verdieping.

De fijne details en het gebruik van textiel (gordijnen met een hoogte van ruim 15 meter) zorgen voor de nodige intimiteit in de menselijke maat, terwijl de waarde van de oude stalen structuur is gehandhaafd.

Veel oude elementen, zoals de hijskranen waar de locomotieven aan opgetakeld werden, zijn bewaard gebleven. Ook stalen balken, met roest, zijn in het ontwerp verwerkt. Daarnaast speelt duurzaamheid een belangrijke rol en is er veel groen in het pand. Op meerdere plekken is een plantenwaterval te zien.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping is een glazen zaal opgebouwd. Deze is afkomstig uit de Beurs van Berlage in Amsterdam waar deze dienst deed als muziekzaal. Nu wordt deze glazen zaal ook gebruikt als trouwlocatie.







De centrale hal wordt voor een groot deel in beslag genomen door een monumentale trap. Zelf noemen de architecten het een 'trappenlandschap', niet alleen bedoeld om naar boven of naar beneden te gaan maar ook om op te zitten of te werken. De LocHal wil een echt publiek gebouw zijn voor mensen uit alle lagen van de bevolking.

De verbouwing van de LocHal in de Spoorzone, werd ontworpen door Civic Architects, Braaksma & Roos Architectenbureau en bureau Inside Outside | Petra Blaisse. Het ontwerp voor het interieur is van Francine Houben van Mecano architecten.



Het was een bijzondere en waardevolle excursie.

## 5. Adviezen 2019

**Project** : Happy Days 165 woningen en 40 appartementen  
**Opdrachtgever** : ERA Contour  
**Architect** : Kolpa en MIX-architecten  
**Betreft** : concept tekeningen 27-11-2018/29-11/12-12  
**VAC-nummer** : 19-128  
**Antwoord** : Gesprek bij ERA Bouw



**Impressie van Kolpa en Mix architecten.**

---

**Project** : 66 appartementen en 21 eengezinswoningen vlek 2 Noordrand  
**Opdrachtgever** : ERA Contour  
**Architect** : INBO-architecten  
**Betreft** : architectonische ontwerp 11-1-2019/14-1-2019  
**VAC-nummer** : 19-129  
**Antwoord** : geen



**Impressie door INBO**

---



**Project** : 15 sociale huurwoningen  
**Opdrachtgever** : De Goede Woning  
**Architect** : Heida Matsumoto  
**Betreft** : VO- tekeningen d.d. 16-1-2019  
**VAC-nummer** : 19-130  
**Antwoord** : 7-3-2019/4-6-2019



### Impressie Heida Matsumoto

---

**Project** : 47 appartementen Ikaros Zalkerbos  
**Opdrachtgever** : Chronos  
**Architect** : Wiebing architecten  
**Betreft** : DO-tekeningen d.d. 29-11-2018  
**VAC-nummer** : 19-131  
**Antwoord** : geen



### Foto impressie Ikaros door Chronos Vastgoed

---

**Project** : 41 woningen en 174 appartementen Martin Luther Kinglaan  
**Opdrachtgever** : Kieboom & van Wezel  
**Architect** : MDBS-stedenbouw Rotterdam  
**Betreft** : Voorlopig ontwerp stedenbouw 1-2-2019  
**VAC-nummer** : 19-132  
**Antwoord** : 26-3-2019/4-6-2019



### Impressie Kieboom & Van Wezel

---

**Project** : 5 patiowoningen Toverberg, Meerzicht  
**Opdrachtgever** : BR Planontwikkeling  
**Architect** :  
**Betreft** : tekeningen 19-12-2017  
**VAC-nummer** : 19-133  
**Antwoord** : geen



### Impressie BR Planontwikkeling Toverberg.

---



**Project** : Inrichting vlek A fase 8  
**Opdrachtgever** : Gemeente Zoetermeer  
**Architect** : Gemeente Zoetermeer  
**Betreft** : DO-tekeningen 26-3-2019  
**VAC-nummer** : 19-134  
**Antwoord** : 3-5-2019

---

**Project** : 18 woningen Duvenvoordepad Palenstein  
**Opdrachtgever** : MY OWN HOME Mijdrecht  
**Architect** : BIM extra Noordwijk  
**Betreft** : DO d.d.01-03-2019  
**VAC-nummer** : 19-135  
**Antwoord** : geen



#### Impressie architect en ontwikkelaar

---

**Project** : Noordrand vlek 2 fase 1 Oosterheem  
**Opdrachtgever** : Gemeente Zoetermeer  
**Architect** : Gemeente Zoetermeer  
**Betreft** : Voorlopig ontwerp inrichtingstekening d.d. 23-5-2019  
**VAC-nummer** : 19-136  
**Antwoord** : 18-6-2019/2-7-2019

---

**Project** : VO-inrichtingsplan Willem Dreeslaan Oosterheem  
**Opdrachtgever** : Gemeente Zoetermeer  
**Architect** : Gemeente Zoetermeer  
**Betreft** : VO-ontwerp d.d. 6-8-2019  
**VAC-nummer** : 19-137  
**Antwoord** : 10-9-2019/9-10-2019/21-1-2019



### Impressie omgeving Willem Dreeslaan door gemeente Zoetermeer

---

**Project** : 120 laagbouwwoningen en 69 appartementen Nutrihage  
**Opdrachtgever** : Ten Brinke vastgoed  
**Architect** : ERS-architecten Ter Borg  
**Betreft** : Ontwerpboek d.d.2-8-2019  
**VAC-nummer** : 19-138  
**Antwoord** : geen



### Impressie ERS-architecten

---

**Project** : 46 appartementen Ikaros Zalkerbos  
**Opdrachtgever** : Cronos  
**Architect** : Wiebing architecten  
**Betreft** : Bv tekeningen d.d.: 31-7-2019  
**VAC-nummer** : 19-139 vorig advies 19-131  
**Antwoord** : geen

---

**Project** : 50 eengezinswoningen en 116 appartementen  
**Opdrachtgever** : Van der Kooij  
**Architect** : Klunder architecten  
**Betreft** : VO 6-8-2019  
**VAC-nummer** : 19-140 Eerder advies 18-127  
**Antwoord** : geen

---

**Project** : Transitie kantoren naar 36 appartementen Westwaarts noord  
**Opdrachtgever** : Pro6vastgoed  
**Architect** : Pro6 Vastgoed  
**Betreft** : definitief ontwerp d.d. 18-9-2019/26-9-2019  
**VAC-nummer** : 19-141  
**Antwoord** : geen

---

**Project** : Transitie kantoren Het Rond naar 30 appartementen, Stadshart  
**Opdrachtgever** : Pro6vastgoed  
**Architect** : Pro6 Vastgoed  
**Betreft** : definitief ontwerp d.d. 25-9-2019  
**VAC-nummer** : 19-142  
**Antwoord** : geen

---

**Project** : 55 appartementen hoek Kleurlaan/Paletsingel  
**Opdrachtgever** : De Goede Woning  
**Architect** : Heida Matsumoto  
**Betreft** : VO 25-11-2019  
**VAC-nummer** : 19-143  
**Antwoord** : geen

---

**Project** : 15 seniorenappartementen Nathaliegang  
**Opdrachtgever** : Pro6 Vastgoed  
**Architect** : Pro6 Vastgoed  
**Betreft** : Concept tekeningen (VO) d.d. 29-11-2019  
**VAC-nummer** : 19-144  
**Antwoord** : 6-1-2020

---

## 7. De belangrijkste punten uit de adviezen

### Positieve conclusies

- Goede architectuur met doordachte materiaalkeuze
- Op veel bouwplannen worden zonnepanelen geplaatst
- Er wordt gebruik gemaakt van warmtepompen en energiezuinige maatregelen
- Aandacht voor kwaliteit in alle projecten.

### Knelpunten

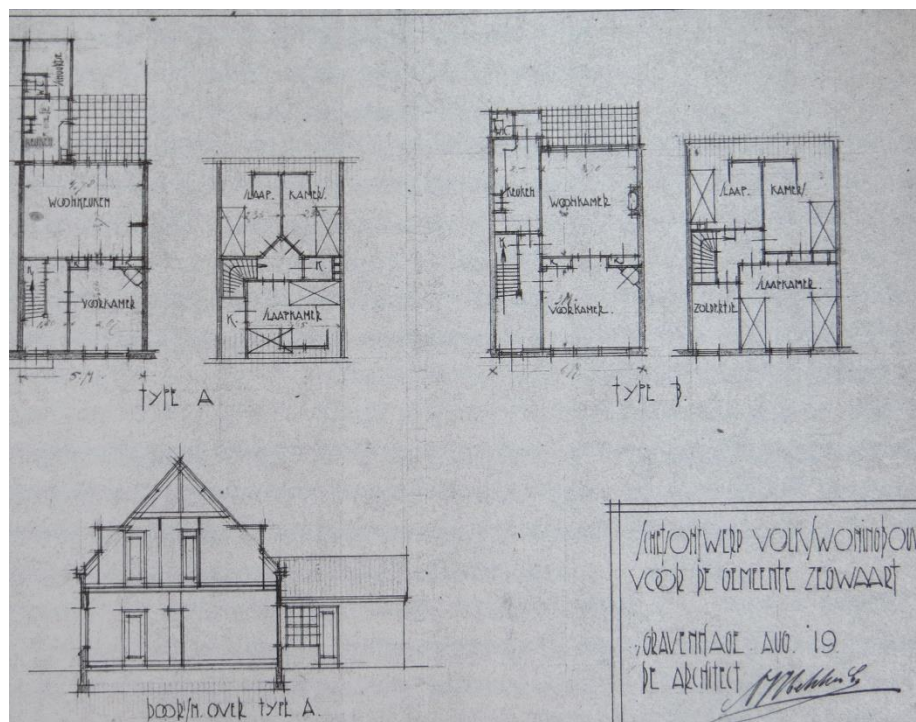
- Deur naar toilet aan lange zijde en toiletdeur slot/pot-situatie niet altijd aanwezig. Dit in verband met een betere bereikbaarheid van de bewoner die gebruik maakt van een rolstoel.
- De plaats voor de WM en WD wordt vaak niet aangegeven.
- Bij grote woningen is vaak geen tweede toilet op de verdieping aanwezig.
- Afzuigpunt in de badkamer is zoals gewenst, niet in de douchehoek geplaatst.
- Indeling badkamer te krap; wastafel direct achter deur, draaicirkel van 150 cm vaak niet aanwezig.
- De keukenkraan blokkeert een naar binnendraaiend raam.
- Bij woningen in bestaande verbouwde kantoren is geen brancardlift aanwezig.
- Gemeenschappelijke gangen zijn vaak te smal en hebben haakse hoeken. Moeilijk voor rolstoelen en brancard.
- Deuren draaien vaak onlogisch en zorgen voor overlapping.
- Geen algemene invalide parkeerplaats aanwezig bij appartementsgebouwen.
- Deuren in geopende toestand blokkeren de vluchtroute.
- Toegang naar bergingen (met fiets) bij appartementen is soms alleen via de hoofdentree.
- Een vrije ruimte achter voordeur van 150x150 cm of 135x185 cm is vaak niet aanwezig
- Ruimte naast sluitzijde voordeur van 50 of 35 cm is vaak niet aanwezig.
- Vrije ruimte van 30 cm naast het kooktoestel is vaak niet aanwezig.
- Onduidelijk of er een glazenwasinstallatie wordt toegepast bij hoogbouw met kozijnen met vaste beglazing.
- Onhandige plaatsing van installatiepunten.





## 8. Samenstelling VAC Zoetermeer in 2019

Voorzitter: Anita. Mans  
Secretaris: Marga Lucassen  
Penningmeester: Evert van Kamp  
Leden: Schalk Bontenbal  
Louise van den Bosch  
Jenifer Dorival  
Fred Haasnoot  
Wim van der Meer  
Ria Meeuws



**Bouwen voor beter wonen.**





