



## Ongevraagd WAC-advies inzake bestemmingsplan Boompjesgoed, het terrein van de voormalige Saabgarage

Naar onze mening liggen hier hele goede mogelijkheden voor een bijzondere huisvesting. De vorm van huisvesting die de WAC hieronder voorstelt bestaat al wel in Nederland, op kleine schaal, maar niet in Veenendaal. Vanuit onze contacten met de gemeente hebben we begrepen dat appartementen met een zorgcomponent op deze locatie gewenst is. Dit onderschrijven we. Maar met welke zorg en hoe ingevuld?

Waar denken wij aan?

### **JONG ZORGT VOOR OUDER!**

Hiermee bedoelen we dat in het gebouw zowel jongeren als ouderen gaan wonen. Ouderen die zelfstandig kunnen wonen, geen zorg nodig hebben of meer of minder zorg behoeven. Over zorg later meer. De wereld van ouderen wordt steeds kleiner naar mate ze ouder worden. Aan de andere kant, je bent zo oud als je je voelt. Maar soms lukt dat niet altijd. Hoe leuk dan als je in een appartementencomplex woont waar ook jongeren wonen. Jongeren die omkijken naar de ouderen. Ouderen jong houden. Een klusje in huis doen, een boodschap, een wandeling, misschien een keertje samen eten of voor iemand koken. Door de omgang met jongeren wordt de wereld van ouderen groter en vereenzamen ze niet.

Elke oudere, single of stel kan een appartement gaan bewonen. Zij kunnen aangeven of zij direct of later gebruik willen maken van de zorgmogelijkheden.

Voor de jongeren geldt dat zij de verplichting krijgen voor één of meerdere oudere(n) te moeten zorgen/omkijken. Dit zal geen dagtaak moeten zijn. Het kan op afroep zijn of de verplichting dat je met de ouder(en) waar jij voor zorgt/omkijkt om de zoveel tijd je even meldt voor een praatje. De zorg van de jongeren naar de oudere zal worden vastgelegd in een overeenkomst. Jongeren die daar gaan wonen hebben dus ingestemd met de zorg naar de oudere bewoners.

Kinderen die de zorg van hun ouders op zich nemen kunnen in dit complex ook een woning betrekken. Kinderen en ouders wonen zelfstandig maar wel dichtbij of naast elkaar.

### **Zorg**

Wij denken voor deze locatie, dit complex, aan ouderen die meteen of later enige vorm van zorg nodig hebben maar wel zelfstandig kunnen wonen. Ouderen die slecht ter been zijn of gebruikmaken van een rolstoel/scootmobiel vallen hier ook onder. Hun eerste aanspreekpunt zijn de jongeren die ook in het complex wonen. Voor (medische)zorg en misschien ook maaltijd verzorging (is dit ook zorg? Ja) kan met de overburen (Hollandia Staete van Woonzorg Nederland) contact gelegd worden. Van daaruit kan mogelijk uitgebreidere zorg worden geboden, arts, fysiotherapeut, pedicure enz.

Ook een alarmknop in het appartement geeft voor ouderen een gevoel van veiligheid. De domotica die op de markt beschikbaar is kan aan een veiligheidsgevoel een belangrijke bijdrage leveren. Kijken wie voor de deur staat vanaf een tablet/telefoon, de deur openen, verlichting aan en uitschakelen tot en met het contact naar familie en de jongeren in het complex kan hiermee voorzien worden

Hoever moet je hierin gaan?

Is een gemeenschappelijk ontspanningsruimte gewenst? Een ruimte om te sporten? Onder leiding van de sportschool die er tegenover ligt? Een medische ruimte? Eén of meerdere plekken voor thuiswerken? Of kunnen één of twee ruimten voor verschillende invullingen worden gebruikt?

### **Het gebouw aan de binnenzijde**

Voor het vergroten van de diversiteit van bewoners adviseren we twee- en driekamer appartementen te realiseren. Ook de verkeersruimtes in de algemene en privéruimtes dienen geschikt te zijn voor rolstoel-/scootmobielgebruikers. Naar onze mening dienen de twee- en driekamerappartementen niet gesegmenteerd maar juist bij elkaar te liggen. Dit ter vergroting van de contacten en de bereikbaarheid tussen jongeren en ouderen. Daarnaast zullen sommige ouderen een tweekamer- en andere ouderen



een driekamerappartement willen bewonen. Dit geldt ook voor jongeren. Ook een verschil in GBO draagt bij aan de diversiteit van bewoners. Tweekamer appartementen van tenminste 40 tot 60 m<sup>2</sup>. Driekamerappartementen van tenminste 75 tot 100 m<sup>2</sup>. Portiek-appartementen dienen de voorkeur ten opzichte van galerij-appartementen. Vooral de afstand tussen de voordeur van het appartement en de lift/trappenhuis wordt hierdoor verkleind.

### **Het gebouw aan de buitenzijde**

Het uitgangspunt: een gezond, duurzaam en veilig gebouw waarbij het terrein, de gevels en daken een klimaat adaptieve invulling krijgen.

Op de begane grond onder het gebouw de parkeerplaatsen en bergingen realiseren voor uitsluitend de bewoners, afsluitbaar. Voor de bezoekers een aparte parkeervoorziening voor auto's en fietsen realiseren en voorzien van een bestrating met grasstenen. Zowel op de parkeerplaatsen als in de bergingen voldoende mogelijkheden aanbieden voor het opladen van auto's, fietsen en scootmobielen.

De zuidgevel van het gebouw voorzien van ruime balkons of terrassen. De gevels, terrassen en balkons zoveel mogelijk uitvoeren met bakken voor groen zodat een groene gevel ontstaat. Zie de bijgevoegde voorbeelden. Op het dak kan mogelijk een voorziening worden gerealiseerd die regenwater opvangt en het gevelgroen van water voorziet.

Het dak van het complex kan ingericht worden als daktuin met verschillende zitjes en afscheidingen. De overige delen van het dak kunnen worden voorzien van zonnepalen. Zonnepanelen kunnen ook in of aan de dakrand en gevels worden aangebracht indien noodzakelijk.

### **Huur of Koop**

In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk (sociale) huurappartementen aanwezig. Een appartementencomplex in deze vorm leent zich zowel voor huur- als voor koopappartementen. Huurappartementen met zorgmogelijkheden zijn wel te vinden in Veenendaal. Koopappartementen met zorgmogelijkheden niet. Zeker niet op een locatie zo dicht bij het centrum, met goede bus- en treinverbindingen en recreatiemogelijkheden als De Groene Velden, Prattenburg en Kwintelooyen. Daarbij rekening houdend dat voor veel ouderen de pensioenuitkomsten lager uitvallen als gedacht is voor die categorie het wonen in een koopappartement goedkoper dan wonen in een huurappartement.

Wij zouden de voorkeur hebben voor appartementen in de koopsector.

### **Een uitdaging**

Op dit moment wordt veel gesproken over aardgasloos/-vrij wonen/bouwen. Veenendaal heeft dit hoog in haar vaandel staan. Op de markt zijn veel voorbeelden te vinden om dit in te vullen. Diverse mogelijkheden worden op dit moment al toegepast of getest in bestaande en nieuwe situaties. In Veenendaal Oost is een warmtenet aangelegd. De Oranjetoren aan de David Tenierslaan en de nieuwe appartementen aan de Industrielaan zijn voorzien van een verwarming op biomassa. Diverse woningen zijn uitgerust met een warmtepomp.

Ook waterstof als energiedrager voor klimaatbehandeling en warmwater is nu al mogelijk. Individueel of als een installatie voor meerdere woningen wordt nu al toegepast in Nederland. Waterstof is in Veenendaal nog niet in gebruik. Kan dit in dit nieuwe appartementencomplex mogelijk worden gemaakt?

### **Tot slot**

In Veenendaal zijn de kwaliteit van wonen en woonvormen ruim voor handen. Door de toevoeging van deze woonvorm is Veenendaal een woonvorm rijker geworden.

WAC Veenendaal  
Veenendaal, 6 april 2021



# BIJLAGE

ongevraagd WAC-advies Boompjesgoed  
voorbeelden groengevels

